

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 9, § 4 BauNVO)**

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im Plangebiet werden die WA 1 – 10 als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Folgende nach § 4 Abs.2 BauNVO zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in allen allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke
 - Schank-und Speisewirtschaften
 - Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- 1.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche im Einzelfall auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.
- 1.4 Die Bestimmungen des Abs. 1.2 und 1.3 gelten nicht für Kioske und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.
- 1.5 Folgende nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in allen Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 1.6 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Im Plangebiet werden die Flächen MI 1 und MI 2 als Mischgebiete nach § 6 BauNVO ausgewiesen.
- 1.7 Folgende nach § 6 Abs.2 BauNVO zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den Mischgebieten nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- 1.8 Folgende nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den Mischgebieten nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs.2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes
- 1.9 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Im Plangebiet wird die Fläche G als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.
- 1.10 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 1.11 Folgende nach § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

- 1.12 Steuerung des Einzelhandels in den festgesetzten Mischgebieten (MI 1 und MI 2) und Gewerbegebiet (G) (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. mit § 6 Abs. 2 Nr.3 sowie § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO)
- In den Mischgebieten und dem Gewerbegebiet wird die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Kernsortiment.
 - Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.
 - In den in Abs. 1 Satz 1 benannten Teilgebieten können in den festgesetzten Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, die der Versorgung des Gebietes dienen, ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.
 - Die Bestimmungen des Abs. 1, 2 und 3 gelten nicht für Kioske und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.
 - In den in Abs. 1 Satz 1 benannten Teilgebieten können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
 - sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
 - deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2, § 19 Abs. 4 und § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- 2.1 Die Festsetzungen zu Bauweise, Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind in der Nutzungsschablone oder durch Planeinschrieb geregelt.
- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-10 und den Mischgebieten MI 1 und MI 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60.
- 2.3 Die zulässige Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt, bei WA 1 und WA 2 bis maximal 0,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahn) zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Achse der Erschließungsstraße, in den WA 1 und WA 2 mit der Achse der Dr.-Benno-Scholze-Straße/Straße Cunnersdorf. Maßgeblich ist die ausgebaute bzw. geplante Straßenhöhe. Steigt das vorhandene natürliche Gelände im Baufeld gegenüber dem Bezugspunkt um mehr als 50 cm an, darf auf die maximale Höhenlage je Baugrundstück die rechnerische Hälfte der Höhendifferenz der vorhandenen Geländeoberfläche zwischen Straßenkante an der Grundstücksgrenze und der straßenabgewandten Gebäudeseite zugerechnet werden.
- 2.4 Die Traufhöhe der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach und einem Vollgeschoss ist zwischen 3,00 m und 4,50 m über dem Erdgeschoßfertigfußboden, bei geneigtem Dach und maximal 2 Vollgeschossen zwischen 6,00 m und 7,00 m über dem Erdgeschoßfertigfußboden zulässig.
- 2.5 Die Höhe des Drempels darf maximal 1,00 m über Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses betragen. Ein Drempel ist nur bei Gebäuden bis maximal 2 Vollgeschossen zulässig.
- 2.6 Die Firsthöhe der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach und maximal 2 Vollgeschossen darf 9,50 m über dem Erdgeschoßfertigfußboden nicht überschreiten.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

- 2.7 Die Firsthöhe der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach und maximal 3 Vollgeschossen darf 12,00 m über dem Erdgeschoßfertigfußboden nicht überschreiten.
- 2.8 Die Gebäudehöhe der Hauptbaukörper mit Flachdach und maximal 2 Vollgeschossen muss zwischen 6,00 m und 7,00 m über dem Erdgeschossfertigfußboden liegen.
- 2.9 Die Gebäudehöhe der Hauptbaukörper mit Flachdach und maximal 3 Vollgeschossen muss zwischen 8,50m und 9,50 m über dem Erdgeschossfertigfußboden liegen.
- 2.10 Die Höhe der Attika bei Hauptbaukörpern mit Flachdach darf die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um maximal 0,50 m überschreiten.
- 2.11 Die Traufhöhe der Nebenukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf 3,50 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahn) im Bereich der Grundstückszufahrt. Maßgeblich ist die ausgebaute bzw. geplante Straßenhöhe.
- 2.12 In WA 8 ist ein drittes Obergeschoss nur zulässig, wenn es mindestens 40 % und maximal 70% der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.
- 2.13 Im Gewerbegebiet ist eine Firsthöhe von maximal 10,00 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- 3.1 Für das Plangebiet ist offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgelegt.
- 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten, den Mischgebieten und dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt.
- 3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6, WA 8 und WA 10 und den Mischgebieten ist Einzelhausbebauung zulässig.
- 3.4 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 7 und WA 9 ist Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.
- 3.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 10 sind bei Einzelhäusern bzw. je Doppelhaushälfte bis zu 2 Wohneinheiten zulässig.
- 3.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Gebäude auf eine Länge von maximal 30 m beschränkt.
- 3.7 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 6, WA 8 und WA 10 und dem Mischgebiet MI 2 sind Gebäude auf eine Länge von maximal 15 m beschränkt.
- 3.8 Giebelständige Baukörper dürfen maximal 10,00 m breit errichtet werden.
- 3.9 In den allgemeinen Wohngebieten WA 8, WA 9 und WA 10 und dem Mischgebiet MI 2 sind oberhalb des obersten Geschosses nur technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gebäudehöhe zulässig. Andere Dachaufbauten oder Dachterrassen sind nicht zulässig.
- 3.10 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete dürfen die Baugrenzen zur Errichtung von Terrassen um maximal 3,00 m und nur in eine Richtung überschritten werden.
- 3.11 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Firsttrichtung in den Baufeldern als Planeinschrieb vorgegeben.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat je Einzelhaus 500 m² und je Doppelhaushälfte 375 m² zu betragen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 5, § 14 Abs. 1 Satz, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nur bis zu einer Höhe von 3,00 m und einer Gesamtgrundfläche von maximal 30 m² zulässig. Diese Grenze darf durch Terrassen um zusätzliche 20 m² überschritten werden. Schwimmbäder und Schwimmbecken sind nur bis zu einer Grundfläche von 30 m² zulässig.
- 5.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 5.3 Die Höhe des Fertigfußbodens von Garagen und Nebenanlagen darf nicht tiefer als 0,50 m unter dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Oberkante der Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn) im Bereich der Grundstückszufahrt. Bezugspunkt für WA1 und WA 2 siehe Festsetzung 2.3.
- 5.4 Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Offene Stellplätze können, außer in WA 1 und WA 2, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, soweit die der Straße bzw. Grundstückszufahrt abgewandte Baugrenze nicht überschritten wird und der Vorgartenbereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zu nicht mehr als 30% in Anspruch genommen wird.
- 5.5. Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie nicht für die Erschließung, Wege und Zufahrten benötigt werden, sind als Grünfläche bzw. Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Wege und Zufahrten sind teilversiegelt und wasserdurchlässig zu gestalten. Mindestens zwei Drittel der Vorgartenfläche sind zu begrünen.

7. Verkehrsflächen und Flächen für den Anschluss anderen Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 7.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 und dem Mischgebiet MI 2 sind die Grundstückszufahrten nur in den durch Planzeichen bezeichneten Stellen zulässig (Einfahrtsbereich).

8. Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 8.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser
Das in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 2, WA 4 bis WA 10 und dem Mischgebiet MI 2 anfallende Niederschlagswasser ist in einem zentralen Regenwasserrückhaltebecken zu sammeln und zurückzuhalten. Die Regenrückhalteinlage ist für die Aufnahme des 5-jährigen Bemessungsniederschlags gemäß KOSTRA-Atlas des Deutschen Wetterdienstes unter Beachtung des zulässigen Drosselablaufes in die öffentliche Kanalisation zu bemessen. Für dieses Speichervolumen ist ein gedrosselter Ablauf in den öffentlichen Regenwasserkanal von maximal 40 l/s vorgeschrieben. Der Drosselablauf ist an die öffentliche Kanalisation anzubinden.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

9. Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 In den Grünflächen mit Zweckbestimmung Bogenschießsportanlage sind Nutzungen, Anlagen sowie ein aufgeschütteter Sicherungswall, die der Ausübung von sportlichem und Breitensportlichem Bogenschießsport dienen, zulässig. Die Aufschüttungen sind bis zu einer Gesamtlänge von 55 m, einer Gesamtbreite von 30 m bzw. einer Gesamtgrundfläche von maximal 1.500 m² zulässig. Die Aufschüttung darf die Höhe von 190,5 m DHHN92 nicht überschreiten.
- 9.2 In den Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz m.E. (mit Einschränkungen) sind nur solche Nutzungen und Anlagen zulässig, die der Ausübung von sportlichen Aktivitäten dienen. Zulässig sind dem Nutzungszweck dienende untergeordnete bauliche Anlagen und Nebenanlagen.
- 9.3 Die in der Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz m.E. zugelassenen Nutzungen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in Verbindung mit § 5 Abs. 2 der 18. BImSchV an Sonn- und Feiertagen zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr nicht zulässig.
- 9.4 Die Flächen, welche nicht für sportliche Zwecke benötigt werden, sind als extensives Grünland anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflege ist durch ein- bis zweischürige Mahd nicht vor dem 15. Juli eines jeden Jahres sicherzustellen.

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 10.1 Private Grünfläche
Die im Plan als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind im Zusammenhang mit den weiterhin getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 10.2 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten
In der mit Planzeichen Dauerkleingärten gekennzeichneten privaten Grünfläche ist die Nutzung als Dauerkleingarten zulässig. Gebäude ohne Feuerungsanlagen, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, sowie Gartenlauben im Sinne von § 3 Abs. 2 S.1 BKleingG können bis zu einer Grundfläche von 24 m² je Kleingarten einschließlich überdachtem Freisitz errichtet werden. Der Anteil an versiegelter Fläche darf maximal 10% der Gesamtfläche betragen. Wege und Platzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, wobei die Wasserdurchlässigkeit mindestens 30% betragen muss.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 11.1 Leitungsrecht L1 für Gas-Hochdruckleitung
Zugunsten des Trägers bzw. Eigentümers der Gashochdruckleitung, der ENSO Netz GmbH, Friedrich-List-Platz 2, 01069 Dresden ist ein Leitungsrecht von jeweils 2,00m beidseitig der Leitungsachse über die gesamte im Plangebiet befindliche Länge der Leitung (Schutzstreifen, Angabe und Lage in der Planzeichnung, Bezeichnung L1) auf den betroffenen Grundstücken festgesetzt. In diesem Schutzstreifen sind eine Bebauung sowie eine Bepflanzung mit Gewächsen höher 2 m nicht zulässig. Eine Zugänglichkeit zur Leitung ist zu gewährleisten.
- 11.2 Leitungsrecht L2 für Trinkwasserleitung
Zugunsten des Trägers der Trinkwasserleitung, Stadtwerke Pirna GmbH, Seminarstraße 18b, 01796 Pirna, ist ein Leitungsrecht von jeweils 2,00m beidseitig der Leitungsachse über die gesamte im Plangebiet befindliche Länge der Leitung (Schutzstreifen, Angabe und Lage in der Planzeichnung, Bezeichnung L2) auf allen betroffenen Grundstücken festgesetzt. In diesem Schutzstreifen sind eine Bebauung sowie eine Bepflanzung mit Gewächsen höher 2 m nicht zulässig. Eine Zugänglichkeit zur Leitung ist zu gewährleisten.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

11.3 Leitungsrecht L3 für Stromleitung 20 KV

Zugunsten des Trägers der Stromleitung 20 kV, Energieversorgung Pirna GmbH, Seminarstraße 18b, 01796 Pirna, ist ein Leitungsrecht von jeweils 1,00 m beidseitig der Leitungsachse über die gesamte im Plangebiet befindliche Länge der Leitung (Schutzstreifen, Angabe und Lage in der Planzeichnung, Bezeichnung L3) auf allen betroffenen Grundstücken festgesetzt. In diesem Schutzstreifen sind eine Bebauung sowie eine Bepflanzung mit Gewächsen höher 2 m nicht zulässig. Eine Überbauung mit einer Anliegerstraße bis Belastungsklasse 1,0 nach RSTO 12 ist zulässig. Eine Zugänglichkeit zur Leitung ist zu gewährleisten.

11.4 Leitungsrecht L4 für Regenwasserablaufleitung Sportplatz

Zugunsten des Trägers bzw. Eigentümers der Sportstätte ist ein Leitungsrecht von jeweils 2,00 m beidseitig der Leitungsachse über die gesamte im Plangebiet befindliche Länge der Leitung (Schutzstreifen, Angabe und Lage in der Planzeichnung, Bezeichnung L4) auf dem betroffenen Grundstück festgesetzt. In diesem Schutzstreifen sind eine Bebauung sowie eine Bepflanzung mit Gewächsen höher 2 m nicht zulässig. Eine Zugänglichkeit zur Leitung ist zu gewährleisten.

11.5 Leitungsrecht L5 für Regen- und Schmutzwasserleitung

Zugunsten des Trägers der Trinkwasserleitung, Stadtwerke Pirna GmbH, Seminarstraße 18b, 01796 Pirna, ist ein Leitungsrecht von jeweils 3,00m beidseitig der Leitungsachsen für Leitungen DN 200 bis DN 400 und jeweils 4,00m beidseitig der Leitungsachsen für Leitungen DN 500 über die gesamte im Plangebiet befindliche Länge der Leitungen (Schutzstreifen, Angabe und Lage in der Planzeichnung, Bezeichnung L5) auf allen betroffenen Grundstücken festgesetzt. In diesem Schutzstreifen sind eine Bebauung sowie eine Bepflanzung mit Gewächsen höher 2 m nicht zulässig. Eine Zugänglichkeit zur Leitung ist zu gewährleisten.

11.6 Durchwegungsrecht für Allgemeinheit GF 1

Zugunsten der Allgemeinheit wird die private Verkehrsfläche mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer belastet (Angabe und Lage in der Planzeichnung, Bezeichnung GF 1). Dieses Fahrrecht schließt auch Pedelecs und elektromotorgetriebene Fahrräder ein.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)Regelungen zum Niederschlagswasser

12.1 Das auf den versiegelten oder verdichteten Flächen für Sportanlagen anfallende Niederschlagswasser ist zum Schutz von Boden und Natur zu sammeln und in einem angeschlossenen Regenrückhaltebecken auf Flurstück 3/2 der Gemarkung Cunnersdorf zu versickern bzw. zu verdunsten. Das Regenrückhaltebecken ist als offenes naturnahes Erdbecken gemäß ATV A 166 oder als Kombination aus Erdbecken und Mauerelementen zu gestalten und zu begrünen. Pflege- und Unterhaltungsarbeiten im und bis 10 m Umkreis um das Regenrückhaltebecken sind zum Schutz von wassergebundenen Arten zwischen März und Mai jeden Jahres untersagt. Pflege- und Erschließungswege in ungebundener Bauweise bis 3,50 m Breite sind zulässig. Die Regenrückhalteanlage ist für die Aufnahme des 10-jährigen Bemessungsniederschlags gemäß KOSTRA-Atlas des Deutschen Wetterdienstes zu bemessen. Der Drosselablauf der Regenrückhalteanlage ist an die öffentliche Entwässerung anzuschließen. Das im Mischgebiet MI 1 anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Der Hinweis unter IV. Hinweise 3.3 Versickerung ist zu beachten.

12.2 Bei Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist die Versickerung standortgenau pro Grundstück durch Versickerungsversuch mit einer Grundfläche von mindestens 1 m² zu prüfen. Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach DWA-Regelwerk A 138 zu erfolgen. Der Hinweis unter IV. Hinweise 3.3 Versickerung ist zu beachten.

12.3 Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv mit einer Mindestschichtdicke von 10 cm zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

12.4 Gestaltung von Stellplätzen und Grundstückszufahrten

Alle offenen Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, sofern der Boden einen Versickerungskoeffizienten von 10^{-6} oder durchlässiger aufweist. Der Fugenteil von Pflasterflächen hat mindestens 30 % zu betragen.

Regelungen zum Schutz von Arten und Biotopen

12.5 Das Regenrückhaltebecken auf der Fläche für Ver- und Entsorgung ist als offenes Erdbecken gemäß ATV A 166 zu gestalten und zu begrünen. Pflege- und Unterhaltungsarbeiten im und bis 10 m Umkreis um das Regenrückhaltebecken sind zwischen März und Mai jedes Jahres unzulässig.

12.6 Bauzeitenregelung Gehölzrodung

Baumfällungen und Abschneiden sowie Beseitigen von Gebüsch, Hecken und ähnlichem Bewuchs sind nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Ausnahmen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Artenschutz durch Gestaltung von Bauwerken und Freiflächen in WA 2, WA 9, WA 10, MI 1

12.7 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 9 und WA 10 und dem Mischgebiet MI 1 sind Mauern, Einfassungen, Begrenzungen, Borde sowie Barrieren mit einer Höhe über 15 cm auf eine maximale Länge von 20 m begrenzt. In den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und an Gebäuden sind offene Gruben, Schächte und Vertiefungen mit einer Tiefe über 10 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche und einer Neigung der Seitenwände steiler als 1:4 nicht zulässig.

12.8 Schaffung von Ausweichlaichgewässern für Amphibien – CEF 1

Auf dem Flurstück 872 der Gemarkung Pirna ist auf einer Gesamtfläche von 100 m² ein Teich als Amphibienlaichgewässer mit einer mittleren Tiefe von 1,00 m anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Eine anteilige Größe von 20 m² des Teiches ist mit einer Mindesteinstauhöhe von 1,20 m und eine anteilige Größe von 30 m² des Teiches ist flacher als 0,50 m zu gestalten. Die Böschungsneigung ist umlaufend mit einem Verhältnis von 1:3 auszubilden. Zulässig ist die Anlage und Unterhaltung eines Zugangs- und Pflegeweges der Breite 2,50 m für Betreuung und Pflege. Der Teich ist mit unbelastetem Oberflächenwasser, unbelastetem Dachabwasser oder natürlich austretendem Grundwasser zu speisen. Der Ablauf ist schadlos an die Umgebung anzuschließen. Es ist sicherzustellen, dass jederzeit der Mindestwasserstand von 1,00 m erhalten bleibt. Fischbesatz ist nicht zulässig. Das Ausweichlaichgewässer ist gegen unbefugtes Betreten einzuzäunen, wobei die Einfriedung keine Barrierewirkung für Amphibien aufweisen darf. Die Maßnahme muss vor Baubeginn auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 10 und MI 2 vollständig hergestellt sein.

12.9 Schaffung von Ausweichlaichgewässern für Amphibien – CEF 2

Auf dem Flurstück 23/10 der Gemarkung Cunnersdorf ist auf einer Gesamtfläche von 80 m² ein Teich als Amphibienlaichgewässer mit einer mittleren Tiefe von 1,00 m anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Eine anteilige Größe von 20 m² des Teiches ist mit einer Mindesteinstauhöhe von 1,20 m und eine anteilige Größe von 30 m² des Teiches ist flacher als 0,50 m zu gestalten. Die Böschungsneigung ist umlaufend mit einem Verhältnis von 1:3 auszubilden. Zulässig ist die Anlage und Unterhaltung eines Zugangs- und Pflegeweges der Breite 2,50 m für Betreuung und Pflege. Der Teich ist mit unbelastetem Oberflächenwasser, unbelastetem Dachabwasser oder natürlich austretendem Grundwasser zu speisen. Der Ablauf ist schadlos an die Umgebung anzuschließen. Es ist sicherzustellen, dass jederzeit der Mindestwasserstand von 1,00 m erhalten bleibt. Fischbesatz ist nicht zulässig. Das Ausweichlaichgewässer ist gegen unbefugtes Betreten einzuzäunen, wobei die Einfriedung keine Barrierewirkung für Amphibien aufweisen darf. Die Maßnahme muss vor Baubeginn auf der Fläche des Mischgebietes MI 1 vollständig hergestellt sein.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

13. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 13.1 An der im Plan bezeichneten Stelle (Planeinschrieb LSW 1, äußerer Rand des Flurstückes 1616/31 der Gemarkung Pirna in Richtung WA 4 auf Flurstück 1619/3) ist zum Schutz vor Lärmimmissionen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 8 eine Lärmschutzwand durch den Eigentümer des Flurstückes 1616/31 zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Diese Lärmschutzwand hat ein Schalldämmmaß von mindestens 20 dB sowie eine flächig luftundurchlässige Bauweise aufzuweisen. Die Unterkante der Lärmschutzwand muss an der Geländeoberkante des Standortes beginnen, die Oberkante der Lärmschutzwand hat bei mindestens 184,50 m DHHN92 und maximal bei 185,50 m DHHN92 zu liegen. Die Länge der Lärmschutzwand wird mit mindestens 15,20 m festgesetzt. Eine Grenzbebauung durch die Lärmschutzwand ist zulässig. Die Lärmschutzwand kann durch eine andere bauliche Anlage ersetzt werden, wenn die festgesetzten Kennwerte der Lärminderung sowie der Abmessungen eingehalten werden. Die der Wohnnutzung bzw. dem Geh-/Radweg zugewandte Seite ist dauerhaft zu begrünen.

Die Lärmschutzwand ist vor Baubeginn der Wohnbebauung WA 5 zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

- 13.2 An der im Plan bezeichneten Stelle (Planeinschrieb LSW 2, südlich von Mischgebiet MI 2 auf Flurstück 1622/1 der Gemarkung Pirna) ist zum Schutz vor Lärmimmissionen eine Lärmschutzwand durch den Eigentümer des Flurstückes 1622/1 zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Diese Lärmschutzwand hat ein Schalldämmmaß von mindestens 20 dB sowie eine flächig luftundurchlässige Bauweise aufzuweisen. Die Unterkante der Lärmschutzwand muss an der Geländeoberkante des Standortes beginnen, die Oberkante der Lärmschutzwand hat bei 4,00m über der Geländeoberfläche zu liegen. Die Länge der Lärmschutzwand wird mit mindestens 27,50 m festgesetzt. Die der Wohn-/Mischnutzung zugewandte Seite ist dauerhaft zu begrünen. Die Lärmschutzwand ist vor Baubeginn der Bauflächen WA 6 bis WA 10 und MI 2 zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 14.1 Pflanzgebot 1 für Hecke (PG 1)

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze von WA 4 / WA 5 und der südöstlichen Grundstücksgrenze von MI 2 ist eine Hecke mit 4,00 m Breite aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern im Pflanzverband 1,0 x 1,5 m zu bepflanzen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des MI 2 ist die Hecke in Breite von 3,00 m anzulegen (siehe Plandarstellung). In die Hecke ist aller 15 m ein Baum der Wuchsordnung II zu integrieren. Die Pflanzung ist mindestens 2-reihig anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzenauswahl ist die Pflanzliste 3 zu berücksichtigen. Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzung ist zu Beginn der Erschließungsarbeiten für die WA 1 bis WA 10 und das Mischgebiet MI 2 umzusetzen.

- 14.2 Pflanzgebot 2 für private Grundstücksflächen (PG2)

Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete ist aller angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum in der Mindestqualität Halbstamm oder ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume sind anrechenbar. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die genauen Pflanzstandorte sind in Abstimmung mit den örtlichen Erschließungsbedingungen (Leitungen, Zufahrten etc.) festzulegen.

Pflanzenauswahl entsprechend Pflanzlisten 1 und 2.

Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung auf dem jeweiligen Grundstück abzuschließen.

- 14.3 Pflanzgebot 3 für Baumreihe am Sportplatz (PG 3)

Gemäß den Festlegungen in der Planzeichnung sind an der Grundstücksgrenze des Sportplatzes zu WA 9 und WA 10 unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschafts- gesetzes eine Baumreihe

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

aus 14 Stück Feld-Ahorn (*Acer campestre*) mit Mindestqualität: Hochstamm 3 x verschult mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm und Pflanzabstand von 8 m untereinander anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Hochstämme sind anrechenbar. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzung ist zu Beginn der Erschließungsarbeiten für die WA 1 bis WA 10 und das Mischgebiet MI 2 umzusetzen.

15. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 15.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind während der Durchführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen und darüber hinaus dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind an gleicher Stelle durch Gehölze der Arten Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Winter-Linde (*Tilia cordata*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14- 16 cm bzw. durch Obstbaum – Hochstämme, StU 10- 12 cm zu ersetzen. Es handelt sich um folgende Gehölze (Darstellung durch Planzeichnung):

Flurstück 1619/6: 22 Bäume

Flurstück 1619/3: 10 Bäume

16. Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§9 (1a) BauGB)

- 16.1 Die Maßnahme CEF 1 (Ausweichlaichgewässer auf Flurstück 872 der Gemarkung Pirna) wird über die Regelung des § 9 Absatz 2 BauGB den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 10 und dem Mischgebiet MI 2 auf den Flurstücken 1622/1 sowie 1619/3 der Gemarkung Pirna zugeordnet. Die Umsetzung und Kostenübernahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.
- 16.2 Die Maßnahme CEF 2 (Ausweichlaichgewässer auf Flurstück 23/10 der Gem. Cunnersdorf) wird im Bebauungsplan Nr. 80 „Wohngebiet Cunnersdorf“ der Stadt Pirna einschließlich der zugehörigen textlichen Festsetzungen festgesetzt und über die Regelung des § 9 Absatz 2 BauGB dem Mischgebiet auf Flurstück 3/3 der Gemarkung Cunnersdorf und der im Geltungsbereich der 1. Änderung liegenden Teilfläche des Flurstückes 1623/3 der Gemarkung Pirna zugeordnet. Die Umsetzung und Kostenübernahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.
- 16.3 Als externe Maßnahme MEx1 wird auf dem Grundstück der Gemeinde 1619/6 der Gemarkung Pirna die Anlage und dauerhafte Unterhaltung einer Hecke mit 4,00 m Breite und 115 m Länge aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern im Pflanzverband 1,0 x 1,5 m festgesetzt (siehe Plandarstellung Anlage 1 zur Begründung). In die Hecke ist aller 15 m ein Baum der Wuchsordnung II zu integrieren. Die Pflanzung ist mindestens 2-reihig anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzenauswahl ist die Pflanzliste 3 zu berücksichtigen.
Die Umsetzung und Kostenübernahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.
Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzung ist zu Beginn der Erschließungsarbeiten für die WA 1 bis WA 10 und das Mischgebiet MI 2 umzusetzen.

17. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 17.1 Zulässigkeit der Erschließung und Nutzung von WA1 – WA 10 und MI 2
Erschließung, bauliche Anlagen auf und Nutzung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 10 und des Mischgebietes MI 2 sind so lange unzulässig, bis die Artenschutzmaßnahme CEF 1 vollständig umgesetzt ist.
- 17.2 Zulässigkeit der Erschließung und Nutzung von MI 1
Erschließung, bauliche Anlagen auf und Nutzung des Mischgebietes MI 1 sind so lange unzulässig, bis die Artenschutzmaßnahme CEF 2 vollständig umgesetzt ist.
- 17.3 Zulässigkeit der Nutzung von WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10 und MI 2
Die Nutzung der allgemeinen Wohngebiete WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10 und des

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

Mischgebietes MI 2 ist nur zulässig, wenn die Lärmschutzwand und die 4 Garagen auf Flurstück 1622/1 der Gemarkung Pirna vollständig und dauerhaft errichtet sind. Die Abmessungen, Höhe und Lage der Lärmschutzwand und der Garagen ergeben sich aus der Zeichnung in Anlage 5 der Begründung zum Bebauungsplan.

17.4 Zulässigkeit der Nutzung der Ver- und Entsorgungsfläche

Die Festsetzung der in Teil A.1 Planzeichnung A dargestellten Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung – Rückhaltung von Regenwasser - mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen unter Nummer 8.1 und Nummer 12.5 bestimmen die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen bis einschließlich 31.12.2021; die Zulässigkeit der auf diesen Grundlagen genehmigten Vorhaben und die Geltung der Festsetzungen Nr. 8.1 und 12.5 sind auf den Zeitraum bis zum 31.12.2021 befristet.

17.5 Festsetzung der Folgenutzung zu Punkt 17.4 für die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Festsetzungen von Teil A.2 Planzeichnung B und die zugehörigen textlichen Festsetzungen Nr. I 1.1 bis Nr. 1.5, Nr. 2.1 bis Nr. 2.11, Nr. 3.1 bis Nr. 3.3, Nr. 3.6, Nr. 3.7, Nr. 3.9, Nr. 3.11, Nr. 3.12, Nr. 4.1, Nr. 5.1 bis Nr. 5.4, Nr. 14.2, Nr. 16.1 und Nr. II 1.1 bis II 2.5 regeln die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem 31.12.2021 im Umgriff der als befristete Nutzung festgesetzten Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 SächsBO)**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)****1.1 Bei Doppelhäusern sind Fassaden in Material und Farbe einheitlich auszuführen.****1.2 Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden auszuführen. Ausnahmsweise sind Außenwände als holzverkleidete Fassaden zulässig, wenn sie nachweislich den Anforderungen des Abschnittes 4 der SächsBO entsprechen. Gebäude außer Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit Holz als überwiegendem Baustoff in Fassade und statischem Grundgerüst (Wand, Decke, statisch wirksame Bauteile) nicht zulässig.****1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 sowie im Mischgebiet MI 1 sind Fassaden nur in gedeckten hellen Farbtönen der Farbbereiche weiß, hellgrau, gelb, grün und rot mit einer Helligkeit von jeweils 65-95% und einem Schwarzanteil von mindestens 5% und maximal 10% zulässig.****1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 8, WA 9, WA 10 und dem Mischgebiet MI 2 sind Fassaden nur in den Farben weiß, cremeweiß und grau mit einer Helligkeit von jeweils 65-95% zulässig.****1.5 Ausnahmsweise können Teilflächen von Fassaden aus reflektierendem Glas (Reflexionsgrad über 20% des einfallenden Lichtes) zugelassen werden, wenn sie eine Fläche von 30% der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Selbstleuchtende sowie metallisch glänzende Fassaden sind nicht zulässig.****1.6 Dachform**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 sowie dem Mischgebiet MI 1 sind Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² nur als Satteldächer mit einer Neigung von 25 Grad bis 45 Grad zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 18 Grad bis 45 Grad zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 sind außer Flachdächern und Pultdächern alle Dachformen mit einer Neigung von 25 Grad bis 45 Grad zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² nur als Flachdächer bis zu einer Neigung von 5 Grad zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10 und im Mischgebiet MI 2 sind Dächer von

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² nur als Flachdächer bis zu einer Neigung von 5 Grad oder als versetztes Pultdach mit Dachneigung von 15 Grad bis 45 Grad bei gleicher Traufhöhe und einem maximalen Abstand der beiden Firsthöhen von 1,20 m zulässig.

In allen allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind bei Nebenanlagen bis 25 m² Grundfläche auch Flachdächer bis zu einer Neigung von 5 Grad oder Pultdächer mit einer Neigung von 12 Grad bis 25 Grad zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer bis zu einer Neigung von 5 Grad oder Pultdächer mit einer Neigung von 12 Grad bis 25 Grad zulässig.

1.7 Dachüberstand

In den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet sind Dachüberstände von maximal 0,50 m an der Traufe und 0,30 m am Ortgang zulässig, gemessen ab der Außenkante der Außenwand.

1.8 Dachgestaltung

Die Dachflächen eines Gebäudes sind einheitlich in dunkelgrau-anthrazitfarbener, rotbrauner oder roter Deckung oder Abdichtung auszuführen. Solarzellen- und Solarkollektorendächer sowie begrünte Dächer sind zulässig. Nebenanlagen mit Flachdach oder Pultdach dürfen eine Metalldeckung erhalten.

Glänzende und reflektierende Dachdeckungen oder Dachabdichtungen (Reflexionsgrad über 15 % des einfallenden Lichtes) sind nicht zulässig.

Die Dachdeckung von Dachflächen mit einer Neigung über 25 Grad ist nur mit Naturstein, Betondachziegeln, Dachziegeln aus Ton oder ausnahmsweise mit Metallziegeln zulässig.

Doppelhäuser sind in Dachneigung sowie in Art und Farbe der Eindeckung einheitlich auszuführen. Doppelhäuser sind im Falle von geneigten Dachflächen nur mit einheitlicher Trauf- und Firsthöhe zulässig.

1.9 Solaranlagen

Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur in, an und auf Dach- und Aussenwandflächen zulässig. An geneigten Dächern sind die Solaranlagen in gleicher Neigung wie die Hauptdachfläche zu errichten.

1.10 Dachgaupen

Dachgaupen haben sich flächenmäßig der Dachfläche unterzuordnen und dürfen insgesamt maximal die Hälfte der Trauflänge erreichen. Dachgaupen müssen untereinander und zu den Giebelwänden einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen. Pro Dachfläche ist nur eine Gaupenform zulässig.

1.11 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufkante und an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtgröße von 0,5 m² je Gebäudeseite nicht überschreiten.**1.12 Müll- und Abfallbehälter**

Standorte für Abfallbehälter sowie Abfallsammelbehälter sind mit einem Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

1.13 Abschirmwände

Wände und Rankerüste zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Garten oder Abschirmwände dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m über Geländeoberfläche errichtet werden.

2. Einfriedungen (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)**2.1 Einfriedungen sind nur als Holzlattenzäune bis 1,50 m Höhe mit senkrechter Lattung oder als geschnittene Laubgehölzhecken bis 2,00 m Höhe und einer Mindestbreite von 0,60 m zulässig. Maschendraht- oder Metallstabmattenzaun sind an den Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, wenn sie in eine mindestens genauso hohe Heckenpflanzung eingegliedert werden.**

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Dr.-Benno-Scholze-Straße/Straße Cunnersdorf sind ausschließlich Holzlattenzäune bis 1,50 m Höhe mit senkrechter Lattung sowie Sandstein- mauern

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

mit einer Höhe zwischen 1,40 m und 1,60 m und gerader Oberkante zulässig.
Einfriedungen sind über die Farbgestaltung in die Umgebung zu integrieren.

- 2.2 Im Gewerbegebiet ist eine Einfriedung bis 2,00 m Höhe aus Holz oder Metall zulässig.
- 2.3 Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barrierewirkung entfaltet. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist nicht zulässig. Die Einfriedung muss mindestens 10 cm oberhalb der Geländeoberfläche enden. Alternativ sind in regelmäßigen Abständen von maximal 15 m Durchlässe der Mindestgröße 20 x 20 cm in Bodenhöhe einzurichten.
- 2.4 Geländegestaltungen zum Ausgleich von Niveauunterschieden sind nur als naturnahe begrünte Böschungen mit einer Neigung von maximal 1:2 oder als Mauern aus ortsbildtypischen Naturmaterialien zulässig. Die Höhe der Mauern bzw. Niveauunterschiede der Böschungen darf maximal 1,50 m lotrechter Höhe bei durchgehender Böschungslinie betragen. Zwischen zwei Böschungen bzw. Mauern muss eine Berme von mindestens 1,50 m Breite liegen.
- 2.5 Alle Einfriedungen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 0,25 m hinter der Straßeneinfassung errichtet werden.

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Auf einem Teil des Flurstücks 1620/2 der Gemarkung Pirna (Lage und Ausdehnung siehe Plandarstellung) befindet sich eine Streuobstwiese, die nach § 21 SächsNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG als Biotop gesetzlich geschützt ist. Zulässige Handlungen richten sich nach § 21 SächsNatSchG.

IV. Hinweise

1. Lärmimmission in WA 8
Während der Ruhezeiten nach der Freizeitlärmmrichtlinie (wochentags zwischen 6.00 Uhr und 8.00 Uhr sowie 20.00 Uhr und 22.00 Uhr und ganztägig an Sonntagen und Feiertagen) kann es durch Sport- und Freizeitlärm im östlichen Teil des WA 8 zu einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 um bis zu 1 dB kommen.
2. Archäologie
Mindestens 3 Wochen vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten ist das Landesamt für Archäologie über das von Bautätigkeit betroffene Areal zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen. Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen.
3. Bodenschutz
 - 3.1 Allgemeine Hinweise
Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, es ist Vorsorge zu treffen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Die Wiederverwendung der im Rahmen der geplanten Bauvorhaben auszubauenden Bodenmaterialien vor Ort ist auf Grundlage der Regeln der LAGA soweit wie möglich anzustreben. Bodenaushub ist grundsätzlich getrennt nach Bodenart zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung möglichst am Ort zuzuführen. Überschüssiger Bodenaushub ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Die § 1 BBodSchG und § 12 BBodSchV sind bei allen Erd- und Bodenarbeiten zu beachten.
Eine Bodenverbesserung mittels Kalkstabilisierung sollte vermieden werden, da durch den Einsatz von Kalk erhebliche Gewässerbeeinträchtigungen bekannt geworden sind.
 - 3.2 Geothermie
Für den Fall der Errichtung geothermischer Anlagen können auf Anfrage Auskünfte zum geothermischen Potenzial bei der Projektgruppe Geothermie des LfULG eingeholt werden.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

3.3 Versickerung

Bei geplanter Versickerung von Niederschlagswasser auf Grundstücken sind §§ 44 und 62 SächsWG (Sächsisches Wassergesetz) und die Erlaubnisfreiheits-Verordnung – (ErlFreihVO) zu beachten. Die tatsächliche Versickerbarkeit ist zu prüfen oder in einem Gutachten nachzuweisen. Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach DWA- Regelwerk A 138 zu erfolgen. Bei Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen auf Verkehrsflächen ist das Regelwerk ATV-DVWK-M 153 zugrunde zu legen.

3.4 Baugrunduntersuchungen sowie Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht

Es wird empfohlen, die Baugrundeignung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen (Gebäudestandorte, Versorgungsmedien, Verkehrswege) durch eine Baugrunderkundung nach DIN 4020 / DIN EN 1997 prüfen zu lassen.

Es wird empfohlen, die radiologische Situation (Radonbelastung) des Baugrundstückes individuell durch ein Ingenieurbüro/Baugrundbüro untersuchen zu lassen und gegebenenfalls einen Radonschutz beim Neubau von Gebäuden vorzusehen.

Gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie besteht generell für die Durchführung von Bodenaufschlüssen eine Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht.

3.5 Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z.B. Bodengrundgutachten), welche von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden bzw. dieser vorliegen oder zur Kenntnis gegeben sind, sind gemäß § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) stets der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben.**3.6 Eventuell im Plangebiet vorhandene Trinkwasserbrunnen sind zu schützen, Veränderung oder Rückbau sind durch die zuständige Untere Wasserbehörde genehmigungspflichtig.****4. Oberflächlich abfließendes Wasser**

Die Topografie und die Baugrundverhältnisse können bei Starkregenereignissen zu oberflächlich abfließendem Wasser führen. Auf die Regelungen des § 29 SächsWG in Verbindung mit § 37 WHG wird nachdrücklich verwiesen. Der Abfluss darf nicht zum Nachteil des tieferliegenden Grundstückes verstärkt oder verändert werden. Der Zutritt von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

5. Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Pirna ist zu beachten.

6. Altlasten / Abfallrecht**6.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über Ablagerungen/Altlasten vor. Werden bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Stellen angetroffen, ist der Bauherr gemäß § 10 (2) SächsABG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren und sich mit dieser abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. (§ 3 SächsBO i.V.m. § 12 SächsABG).****6.2 Anfall und Entsorgung von umweltgefährdenden Stoffen und belastetem Aushub kann bei Vollzug des Bebauungsplanes von Bedeutung sein. Bei Rückbau-, Erd-, und Bauarbeiten sind die geltenden Regelungen zum Abfallrecht zu beachten, u.a. LAGA 20 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen i.V.m. § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz.****7. Verkehrsanbindung der Grundstücke und Privatstraßen an öffentliche Verkehrsflächen**

Vorgesehene Einfahrtstore zu den Grundstücken im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie nicht in Richtung der Verkehrsfläche öffnen. Die Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken sowie der Anschluss der privaten Verkehrsflächen an öffentliche Verkehrsflächen sind mit durchgehend abgesenktem Bordstein zu gestalten. Eine zusätzliche abgerundete Führung des Bordsteins in die jeweilige Zufahrt hinein ist nicht zulässig, um eine

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

verkehrsrechtlich eindeutige Regelung gemäß § 10 StVO zu gewährleisten.
Ein- und Ausfahrten an öffentlichen Verkehrsflächen sind beim zuständigen Straßenbaulastträger zu beantragen.

8. Hinweis zu DIN-Normen
Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes benannten DIN-Normen und DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung, Am Markt 10 in 01796 Pirna eingesehen werden.
9. Pflanzlisten

Empfehlung für zu verwendende Gehölze (Pflanzenauswahlliste)

Pflanzliste 1 - Pflanzempfehlungen für Laubbäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotblühende Kastanie	Aesculus x carnea
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Kornel-Kirsche	Cornus mas
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Weißgraue Wildbirne	Pyrus canescens
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Edel-Eberesche	Sorbus aucuparia
Swed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Winter-Linde	Tilia cordata

Pflanzliste 2 - Pflanzempfehlungen für Obstbäume

Apfelsorten:	Alkmene, Albrechtsapfel, Berlepsch, Brettacher, Boskoop, Dülmener Rosenapfel, Rote Sternrenette
Birnensorten:	Große Petersbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Gute Graue, Clapp's Liebling
Süßkirschensorten:	Büttners Rote Knorpel, Große schwarze Knorpel, Hedelfinger
Pflaumensorten:	Bautzner Hauszwetsche

Pflanzliste 3 - Pflanzempfehlungen für MEx1

Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wild / Strauchrosen	Rosa spec.
Wildapfel	Malus sylvestris

Pflanzliste 4 - Pflanzempfehlungen für Hecken und Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Pflanzliste 5 - Pflanzempfehlungen für Hecken an Grundstücksgrenzen

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Forsythie	Forsythia x intermedia
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa

Pflanzliste 6 - Pflanzempfehlungen für den privaten Bereich Ziersträucher

Sommerflieder	Buddleja davidii
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Gold-/- Johannisbeere	Ribes aureum
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Wild / Strauchrosen	Rosa spec.
Spierstrauch	Spirea spec.

Die benannten Arten können auch in gartenwürdigen Sorten angebaut werden.

Die Verwendung der Weißdorn-Arten Crataegus crus-galli, Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“ und Crataegus monogyna, Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) und Schneeball (Viburnum opulus) sind aufgrund ihrer Eigenschaft als Wirtspflanze für gefährliche Pflanzenkrankheiten im Plangebiet untersagt.

Änderungsvermerk

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mädelgraben“ tritt für den Geltungsbereich der 1. Änderung dieser Teil des rechtsgültigen Bebauungsplanes i. d. F. v. 17.02.1997, in Kraft seit 15.04.1995, außer Kraft. Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mädelgraben“ und der 2. Änderung behalten außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung weiterhin Gültigkeit.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 14.12.2016

Rechtliche Grundlagen**Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch, neugefasst am 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in Kraft getreten am 27. Oktober 1990, zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I, Seite 1509, 15109)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV)

Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324)

Bundesklingartengesetz (BKleingG)

Bundesklingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 19.07.2009, gültig ab 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO)

Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12. September 2001 (SächsGVBl. S. 675), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen)

Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in Kraft getreten am 01.03.2012 bzw. 01.06.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2016 (BGBl. I S. 569)

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG)

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. Nr. 9/99 S. 261), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)

Sächsische Gemeindeordnung vom 18. März 2003 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 55, ber. Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2003 Seite 159), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Satzungsexemplar

Fassung vom 14.12.2016

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 06. Juni 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Bl.- Nr. 8, Seite 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert am 02. April 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 234, 236)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287)

Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)

Verordnung vom 06.03.2013 (BGBl. I S. 367), in Kraft getreten am 01.04.2013, zuletzt geändert durch Verordnung vom 17.06.2016 (BGBl. I S. 1463)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2016 (BGBl. I S. 1764)