

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frankenthal Großharthauer Straße"

Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen



Erklärung der verwendeten Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Mischgebiet MI

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

MI II
0,4 E

0,4 Grundflächenzahl

II max. Zahl der Vollgeschosse

E Einzelhäuser zulässig

Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (Bestand)

Bemaßung in m

Bestandsgebäude (genaue Einordnung ist durch Vermessung zu prüfen)

Verkehrsfläche Bestand (genaue Einordnung ist durch Vermessung zu prüfen)

Baum Bestand (Übernahme aus Luftbild geoportal.sachsen.de, genaue Einordnung ist durch Vermessung zu prüfen)

Bereich Zufahrt

* Anbaubesschränkung Kreisstraße, gem. §22 SächsStrG

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

B I a) Art und Maß der baulichen Nutzung

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6 BauNVO]

1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt gem. § 1 (2) Nr. 7 i.V.m. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI).

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 u. 20 BauNVO]

2.1 Innerhalb des nach § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebietes, ist gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 19, 20 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es gelten die entsprechenden Einträge mit Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.

2.2 Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte sind als Höchstgrenzen zu betrachten. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf nicht überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) u. § 23 BauNVO], Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO]

- Nach § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- Nebenanlagen im Sinne § 12 und § 14 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Baugrenze zugelassen.

B I b) Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen

4 Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 - 14 BauGB]

- Für den Geltungsbereich sind zwei Zufahrten für das bestehende Gewerbe zugelassen. Die Zufahrten sind an der Großharthauer Straße anzubinden und mit einer Mindestbreite von 3,5m als Bewegungsfläche der Feuerwehr zu bemessen. Die Erschließung von privaten Erweiterungsbauten ist über vorgenannte Zufahrten zu führen.
- Im Geltungsbereich sind private Verkehrsflächen zugelassen.
- Für die privaten Verkehrsflächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.
- Alle Verkehrsflächen sind maximal teilweise auszubilden. Eine Vollversiegelung ist nicht gestattet. Ausgenommen von der Festsetzung sind bestehende Verkehrsflächen.
- Die Verkehrsflächen sind mit einer Mindestbreite von 3,5m als mögliche Bewegungsfläche der Feuerwehr zu bemessen.

B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 89 (1) Nr. 1 SächsBO]

- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Verbindung mit baulichen Anlagen sind zulässig.
- Bei der Fassadengestaltung sind voll gesättigte Farben, Signal- und Leuchtfarben unzulässig. Ebenso ist eine Umsetzung glänzender und reflektierender Oberflächen nicht gestattet. Als Fassadenmaterial sind Kunststoffe nicht zugelassen.
- Es sind Flach- sowie Satteldächer zulässig. Sichtbare Dachdeckungen sind in gedeckten Farben zulässig. Glänzende oder reflektierende Oberflächen dürfen nicht ausgeführt werden.

2 Einfriedungen [§ 89 (1) Nr. 1 SächsBO]

- Einfriedungen sind in Form von Holz- oder Metallzäunen zulässig. Die Anlage von Hecken, einzeln oder in Kombination mit Holz- oder Metallzäunen als Einfriedung ist zugelassen. Zur Großharthauer Straße ist die Einfriedung mind. 0,5 m abzurücken.

B III Grünordnerische Festsetzungen

1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

- Die nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen auf den Grundstücken im Mischgebiet sind zu begrünen (mind. Wiesenansaat). Je 150 m² bebauter Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß der "Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen" (Landratsamt Bautzen, Umweltamt, 2002) zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind standortgerecht zu wählen und dauerhaft zu pflegen.
- Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

- Auf den Baugrundstücken innerhalb des Mischgebietes ist eine Befestigung von Gehwegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdichlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- Regenwasser, dass nicht natürlich versickert werden kann, ist abzuleiten und in Rigolen, Zisternen oder Teichen zu sammeln. Es ist für die Bewässerung der Flächen des Geltungsbereiches zu nutzen.
- Die gesamten Baumaßnahmen im Rahmen einer „Baubegleitung Artenschutz“ durch einen Fachgutachter zu betreuen, um die Einhaltung und Durchführung der geplanten Maßnahmen des Artenschutzes zu überwachen. Die Untere Naturschutzbehörde ist durch die Baubegleitung Artenschutz über deren Tätigkeiten zu informieren.
- Auf dem Flurstück 609 haben Strauch- und Baumpflanzungen zu erfolgen. Die Gehölze sind zu auszubilden, dass sie möglichst ab Pflanzzeitpunkt als Brutplätze für Gehölzbrüter zur Verfügung stehen. Es sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.
Mindestqualitäten:
Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18/20 cm, Sträucher: verpflanzt, Höhe: 100-150 cm

Die Beleuchtung im Geltungsbereich ist auf ein Minimum zu reduzieren. Es sind vorzugsweise LED-Lampen zu verwenden. Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren sind solche mit dem Farbton „warmweiß“ Verwendung finden. Die Lichtquellen sollen geschlossen und abgeschirmt auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt werden. Bereiche, die eine Funktion für den Artenschutz haben, dürfen nicht beleuchtet werden. Die Beleuchtung der Außenbereiche ist mit der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) im Vorfeld abzustimmen und unmittelbar nach der Installation durch die ÖBB und die UNB zu kontrollieren.

3 Pflanzgebote [§ 9 (1) Nr. 25a, b) und (6) BauGB i.V.m. § 178 BauGB]

Die nicht überbauten und befestigten Flächen sind als gestaltete Grünflächen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4 Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]

Innerhalb der Grünflächen ist das Anlegen von naturnahen Teichen, Wasserspielen, Fuß- und Radwegen zulässig.

Kennzeichnungen

SALKA AKZ 87229066 [§ 9 (5) Nr. 3 BauGB]

Alllasten

Das Flurstück 609 der Gemarkung Frankenthal ist im Sächsischen Alllastenkataster (SALKA) als alllastverdächtige Flächen mit der Nummer SALKA 72200201 (Autowerkstatt Fa. Stieglich erfasst.

Es gab eine gewerbliche Vermutung, bei der mit potenziellen Umweltschadstoffen umgegangen wurde. Ein Sanierungserfordernis lässt sich aus dem bisherigen Kenntnisstand nicht ableiten.

Sollte es für bisher unbekannt Alllasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen Anhaltspunkte geben, besteht die gesetzliche Verpflichtung des Landratsamt Sächsische Schweiz-Ostzgebirge unverzüglich darüber zu informieren.

Hinweise

1 Baustelleneinrichtung

Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Bei dem Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sollten Fallen für Kleintiere, Amphibien und Vögel vermieden werden. Eine Beleuchtung der Baustelle ist aufgrund der Lichtempfindlichkeit einiger Fledermaus- und Vogelarten während der Abend- und Nachtzeiten zu vermeiden.

2 Baubegleitung Artenschutz

Vor der Baufeldfreimachung ist eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten innerhalb des gesamten Geltungsbereiches durchzuführen. Erfolgt dabei ein Nachweis geschützter Tierarten, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die im Zuge dieser „Baubegleitung Artenschutz“ nachgewiesen werden, ist eine Meldung an die zuständige Untere Naturschutzbehörde notwendig sowie ein Ausgleich im Verhältnis 1:3 zu schaffen. Dies gilt auch für aktuell nicht besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

3 Glasflächen

Glasscheibenkonstruktionen jeglicher Art eine Durchsicht auf die dahinterliegende Landschaft sollen vermieden werden. Dies kann gewährleistet werden, wenn auf verglaste Eckbereiche, transparente Balkongeländer und Glaskorridore verzichtet wird. Des Weiteren wird empfohlen, andernweitige Materialien, wie geriffeltes, geripptes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder beklebtes Glas zu verwenden.

4 Meldepflicht von Bodenfunden, Schädliche Bodenveränderungen

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Sächsische Schweiz-Ostzgebirge, gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

5 Ver- und Entsorgung

Sämtliche wasserrechtlichen Belange auf Grundlände Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Zusammenhang mit der Regelung des Ab- und Niederschlagswassers (z. B. Anzeige öffentliche Kanäle, Anträge für Genehmigungen von Regenrückhalteanlagen, Erlaubnisse für die Versickerung von Niederschlagswasser) sind bei der unteren Wasserbehörde (uWB) vorzulegen.

Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasserversorgungsleitungen, elektrotechnische Anlagen, Gasversorgungsanlagen, Schmutzwasserleitungen etc.) sind entsprechend der jeweiligen Abstandsforderungen der Medienträger sowie den in DIN-Normen und DVGW-Richtlinien vorgegebenen Mindestabständen einzubauen. Gemäß Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) besteht die Anzeigepflicht zum Errichten von Kanälen. Regenrückhalteanlagen bedürfen gesonderter wasserrechtlicher Genehmigung.

6 Gewerbliches Abwasser

Für gewerbliches Abwasser sind entsprechende Abwasservorbehandlungsanlagen zu errichten. Es besteht Genehmigungspflicht nach § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde.

7 Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden. Zu Raumbezugspunkten im Planungsgebiet ist zuständig: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Referat 34, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden, Tel. 0351/6283-3425 oder -3421.

8 Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Bequerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchtschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechsellrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonenschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zuständig: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle: Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz, Telefon: (0371) 46124-221, Telefax: (0371) 46124-299, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bfu, https://www.bfu.sachsen.de/radonberatungsstelle.html, Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

9 Anbaubeschränkungen

Hinsichtlich der Anbaubeschränkung an Kreisstraßen ist das Sächsische Straßengesetz SächsStrG anzuwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Bescheinigung des Landkreises Bautzen

Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen dem katastermäßigen Bestand vom ____20__ und gelten nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Kamenz, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

2. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat am ____2021__ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frankenthal, Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Auslegung vom ____20__ bis ____20__.

Frankenthal, Bürgermeister

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ____20__ bis ____20__.

Frankenthal, Bürgermeister

5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht i.d.F.v. ____20__ wurden durch den Gemeinderat gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ____20__ beschlossen.

Frankenthal, Bürgermeister

6. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. ____2018__ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ____20__ für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ____20__ im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen (Heimat- und Bürgerzeitung) ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Frankenthal, Bürgermeister

7. Beteiligung der Behörden zum Entwurf

Die Unterrichtung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ____20__. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom ____20__ bis ____20__.

Frankenthal, Bürgermeister

8. Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanes

Der Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsprotokoll) zum Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am ____20__ gefasst. Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse an die Einsender der Stellungnahmen erfolgte am ____20__.

Frankenthal, Bürgermeister

9. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Satzung zum Bebauungsplan i.d.F.v. ____20__ wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am ____20__ beschlossen. Die Begründung mit zusammenfassender Erklärung i.d.F.v. ____20__ wurde durch den Gemeinderat am ____20__ gebilligt.

Frankenthal, Bürgermeister

10. Ausfertigung der Satzung

Die Satzung wurde nach § 4 Abs. 3 SächsGemO am ausgefertigt.

Frankenthal, Bürgermeister

11. Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen (Heimat- und Bürgerzeitung) am ____20__ ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung von jedemmann eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Frankenthal, Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frankenthal Großharthauer Straße"

Planteil A / B - Zeichnerische und textliche Festsetzungen

PLANUNGSSTAND:	Vorentwurf
PLANFASSUNG:	10.12.2021
GEMEINDE:	Gemeindeverwaltung Frankenthal Lindenstraße 4 01909 Frankenthal
GEMARKUNG:	Frankenthal
MAßSTAB:	M 1:500