

GEMEINDE WACHAU

BEBAUUNGSPLAN

„EPILEPSIEZENTRUM KLEINWACHAU - WERKSTÄTTEN FÜR BEHINDERTE MIT FÖDERBEREICH UND ZENTRALKÜCHE“

ENTWURF i.d.F. vom 28.10.2020

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) i.d.F. vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358)

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung "Soziale Zwecke"

Die Sondergebiete SO1 und SO2 dienen der Einordnung von Einrichtungen, die der Arbeit mit Behinderten dienen und im funktionalen Zusammenhang mit dem Epilepsiezentrum Kleinwachau stehen.

Zulässig sind:

- Werkstätten für Behinderte (Produktionsräume, Lagerräume, Freilager, Fahrzeugpflege, Büro- und Besprechungsräume, Umkleide- und Sozialräume für Mitarbeiter) und Werksverkauf
- Inklusionsunternehmen für Behinderte (Arbeitsräume, Lagerräume, Fahrzeugpflege, Büro- und Besprechungsräume, Umkleide- und Sozialräume für Mitarbeiter)
- Förder- und Betreuungsstätten für Behinderte
- eine zentrale Koch- und Spülküche
- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Sondergebietes
- Stellplätze und Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

In SO2 sind zusätzlich bis zu 300 PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher des Epilepsiezentrums Kleinwachau zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Maßgebend für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut.

1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind in SO1 Gebäudelängen bis zu 65 m und in SO2 Gebäudelängen bis zu 90 m zulässig.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.

Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereiches folgende Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

2.1.1 Begrenzung der Bodenversiegelung der Stellplätze

Die Befestigung von Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

2.1.2 Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung

Das auf den überbauten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Baugebietes vollständig zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten (als Brauchwasser).

Weist ein standortkonkretes Versickerungsgutachten nach, dass Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht möglich, so ist das auf den überbauten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes in ausreichend dimensionierten Regenwasserrückhalteanlagen vollständig zurückzuhalten (unterirdische Rückhalteanlagen oder offenes, naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt und zeitverzögert in den Regenwasserkanal abzuleiten.

2.1.3 Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

2.1.3.1 Fällzeitenregelung

Die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

2.1.3.2 Artenschutzrechtliche Baumkontrolle vor Fällarbeiten

Vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere (Spalten und Höhlen) und Bruthöhlen zu kontrollieren. Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Werden Fledermäuse gefunden, so sind die Tiere durch geeignete Maßnahmen durch den Fachgutachter zu versorgen.

2.1.3.3 Bereitstellen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten künstliche Fledermausquartiere und Nistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Altbäumen bzw. an Gebäuden anzubringen. Die Art und die Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist durch den Fachgutachter anhand der bei der Baumkontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/Nisthilfen hat vor der Fällung von Bäumen bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) zu erfolgen.

2.1.4 M1 - Anlage frei wachsender Hecken

Innerhalb der Maßnahmenfläche „M1“ ist auf einer Breite von 5 m eine dichte strukturreiche frei wachsende Hecke zu entwickeln. Je 1,5 m² ist mindestens 1 Strauch (der Pflanzauswahlliste 2) und je 50 m² mindestens 1 Baum (der Pflanzauswahlliste 1) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Gehölze werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

Die Maßnahme ist in der folgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten am Hauptgebäude herzustellen.

Die Fertigstellung der Maßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde zwecks Abnahme schriftlich anzuzeigen (§ 17 Abs. 7 BNatSchG).

2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.2.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten, Fußwege oder Terrassen genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 Anpflanzen einer Baumreihe

Gemäß Planeintrag ist eine Baumreihe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen um bis zu 2 m zulässig. Es ist eine Art der Pflanzauswahlliste 1 zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.2.3 Stellplatzbegrünung

Stellplatzanlagen sind mit mindestens 1 Baum je 4 Stellplätze zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzauswahlliste 1 zu verwenden. Die Bäume sind in eine mindestens 5 m² große offene Bodenfläche zu pflanzen, die vor Befahren zu schützen ist. Vorhandene Bäume werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.2.4 Fassadenbegrünung

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen gemäß Pflanzauswahlliste 3 zu begrünen.

2.2.5 Dachbegrünung

Flachdächer an Hauptgebäuden sind als extensiv begrünte Dächer auszubilden. Die Dachbegrünung ist mit Magersubstrat anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drain- und Filterschicht ist mit mind. 0,10 m Stärke auszubilden.

2.3 Mindestgröße der zu verwendenden Pflanzen (Pflanzqualitäten)

- Bäume für Baumreihe und Stellplatzbegrünung: Hochstamm, 3 x v., StU 16-18 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung
- Bäume für Hecke: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung
- Sträucher: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe

2.4 Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Gehölzpflanzungen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten am Hauptgebäude herzustellen.

2.5 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Flächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze durch eine Neupflanzung mit standortgerechten Arten in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

3.1.1 Dachgestaltung

Dächer sind mit harter Dacheindeckung in roten bis rotbraunen oder anthraziten Farbtönen zu decken. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Es ist ein Dachüberstand von maximal 1,0 m zulässig.

Dachaufbauten sind für technische Einrichtungen (Zu- und Abluftanlagen) zulässig. Sie müssen vom Giebel einen Mindestabstand von 3,5 m einhalten. Die Länge der Dachaufbauten darf maximal 30 % der zugehörigen Trauflänge betragen. Die Höhe der Dachaufbauten darf 2,0 m nicht überschreiten. Maßgebend hierbei ist der Schnittpunkt ihrer Vorderkante mit der Dachhaut.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

3.2.1 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen durch Zäune und Mauern sind unzulässig.

3.2.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

4 Hinweise

4.1 Pflanzauswahlliste

Pflanzenliste 1 - Heimische und standortgerechte Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Pflanzenliste 2 - Heimische und standortgerechte Straucharten

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa caesia	Lederblättrige Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Fitzrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder

Pflanzenliste 3 - Kletterpflanzen

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis	Waldrebe (in Sorten und Wildformen)
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia / tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Kletter-Knöterich
Wisteria sinensis	Glyzine

4.2 Archäologie / Meldepflicht von Bodenfunden

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches. Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Plangebiet rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen. Mit den Maßnahmen darf erst nach Erteilung der Genehmigung begonnen werden.

Für Bodenfunde besteht Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

4.3 Besonderer Schutz von 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.

4.4 Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen

Gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (§ 8 GeoIDG), Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach (§ 9 GeoIDG) und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (§ 10 GeoIDG).

4.5 Regenwasserrückhalteinrichtungen / Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung

Bau und Betrieb von Regenrückhalteinrichtungen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SachsWG vom 12.07.2013. Speichervolumina sind nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Vor der Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und der Grundwasserflurabstand standortkonkret nachzuweisen. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA-A 138 ausreichend zu bemessen.

4.6 Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

4.7 Vorsorgender Radonschutz

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

4.8 Altbergbau

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Bekannt ist das unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Restloch einer alten Lehmgrube/Ziegelei. Im östlichen Plangebiet ist daher mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten. Es wird empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunderkundung) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen/Verfüllungen überprüfen zu lassen.

4.9 Versorgungsleitungen

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.

4.10 Straßenrecht Staatsstraße S 177

Folgende Vorgaben sind an der S 177 zu beachten:

- Anbauverbotszone: In einer Entfernung bis zu 20 m von der äußeren befestigten Fahrbahnkante der S 177 besteht die Anbauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 SächsStrG. Diese ist von jeder Art der Bebauung sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs ständig freizuhalten.
- Anbaubeschränkungszone: In einer Entfernung bis zu 40 m von der äußeren befestigten Fahrbahnkante der S 177 besteht die Anbaubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 SächsStrG. In dieser bedarf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

- Die vorhandenen Sichtbeziehungen im Einmündungsbereich der K 9257 in die S 177 sind zu erhalten (Verweis auf die Richtlinien für die Anlage von Landstraßen 2012 - RAL 12).
- Die Entwässerung bzw. die Entwässerungsanlagen des Straßengrundstücks dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung des Plangebietes darf nicht in die Straßenentwässerungsanlagen erfolgen.
- Bei der Errichtung von Anlagen der Außenwerbung ist § 24 Abs. 7 Sächsisches Straßengesetz zu beachten.

4.11 Verfahrensgebiet Ländliche Neuordnung Wachau

Das Flurstück 690/1 liegt innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens der Ländlichen Neuordnung Wachau (VKZ LNO).