TEIL A - PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Abs. 4 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4	Grundflächenzahl, z. B. 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend, z. B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO, § 20 Abs.1 BauNVO)
	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO):
GH 15,5	Gebäudehöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 15,50 m
229,0 m ü NHN	Höhenbezugspunkt in m über NHN, z. B. 229,0 m über NHN

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Bauweise (§ 22 BauNVO):
E	nur Einzelhäuser zulässig
DH	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
	Zweckbestimmung:
GTGa	Gemeinschaftstiefgarage
	Abfallbehälterstandorte (ohne Fläche)

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WR / 2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z. B. 2

6. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Zweckbestimmung:
privat	Privatstraße
	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB und Abs. 6 BauGB)

	Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
	Zweckbestimmung:
RR	Abwasser/Regenwasser (Regenrückhaltung)
LW	Wasser (Löschwasserzisterne unterirdisch), ohne Fläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch (Trinkwasserleitung im Bestand)

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

- Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
M 1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, z. B. M 1
	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

	Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
	bei schmalen Flächen
	Begünstigte:
G1	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
F2	Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks Nr. 69
FL3	Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks Nr. 64/2 Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
GFL4	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
L5	Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

	Dachform:
FD	Flachdach
PD	Pultdach

III. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

69	Flurstücksnummer
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene Gebäude
	vorhandene Böschung
	vorhandene Mauer

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

5,00	Bemaßung in Meter, z. B. 5,00 m

Erläuterung der Nutzungsschablone:

WA	
0,4	III
GH 15,5	E
FD/PD	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
Dachform	

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2.1 Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur in den Baufeldern an der Pesterwitzer Straße zulässig.

1.2.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tanstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugspunkt gelten die zeichnerisch festgesetzten Höhen innerhalb des jeweiligen Baufeldes. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist als das Maß der aufgehenden Außenwand vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern bzw. des höchsten Punktes des Dachabschlusses bei Pultdächern definiert.

2.2 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen ist durch notwendige technische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

2.3 Ausnahme von der Geschossigkeit (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 20 BauNVO)

Die Errichtung eines zusätzlichen Geschosses ist zulässig, wenn dieses als Staffelgeschoss mit maximal 75 % Überbauung des darunter liegenden Geschosses ausgeführt wird.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Loggien ist auf maximal 30 % der jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 1,00 m zulässig.
Die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

4.1 Zulässigkeit von Tiefgaragen

Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

4.2 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen

Garagen (außerhalb des Hauptgebäudes) sowie Carports sind nicht zulässig.

5 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und geordnet der auf der festgesetzten Fläche für die Regenwasserrückhaltung zu errichtenden Rückhaltung mit einem Volumen von mindestens 246 m³ zuzuführen. Eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal in der Pesterwitzer Straße ist bis zu einer Einleitmenge von 5 l/s zulässig.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Dachbegrünung

Die obersten Dachflächen der Gebäude sind jeweils mindestens zu 80 % extensiv so zu begrünen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke entsteht. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung ist eine Mischung aus trockenheitsverträglichen mehrjährigen Gräsern, Kräutern und Sukkulenten zu verwenden.
Für die Drainage sind Fabrikate mit einem Wasserrückhaltevermögen (mindestens 40 l/m²) zu verwenden. Die Möglichkeit einer Bewässerung ist vorzusehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist möglich, wenn diese mehr als 30 cm Abstand zur Substratschicht, einen Neigungswinkel von mehr als 15° und einen Abstand der Elementreihen von mehr als 60 cm aufweisen.

6.2 Überdeckung von Tiefgaragen

Die Erdüberdeckung von unterbauten Flächen und nicht befestigten Flächen muss mindestens 0,50 m bzw. im Bereich zu pflanzender Bäume das dafür jeweils pflanztechnisch erforderliche Maß von mindestens 1,00 m betragen.

6.3 Flächenbefestigungen

Für die festgesetzten Verkehrsflächen sind helle Materialien bzw. eine Asphaltdecke mit hellen Mineralgemischen zu verwenden (SRI-Wert Solar Reflectance Index von mehr als 0,35). Zufahrten, Stellplätze und Wege sind nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zulässig.

7 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.

7.1 M 1 - Heckenpflanzung

Auf der als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M 1** festgesetzten Fläche ist eine durchgehende Hecke aus standortgerechten, blütenreichen Sträuchern zu entwickeln. Die Pflanzabstände sollen im Durchschnitt 1,5 m betragen. Die Pflege ist so vorzunehmen, dass die Hecke möglichst dicht wächst. Die Endwuchshöhe soll etwa 1,6 m betragen. Es sind mindestens vier verschiedene Arten aus der folgenden Pflanzliste (Sträucher mindestens 60 cm Höhe) zu wählen:

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina agg.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Vorhandene geeignete Gehölze sind zu integrieren.

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

8.1 Anzupflanzende Bäume in den Wohngebieten

Im Reinen Wohngebiet ist je Wohneinheit ein Obst- oder Laubbaum (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm) zu pflanzen (Einliegerwohnungen ausgenommen).
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude drei Obst- oder Laubbäume (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm) zu pflanzen.
Zur Auswahl stehen folgende Arten (mittelhohe Bäume):

Feld-Ahorn	Acer campestre
Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides \`Cleveland‘
Feuer-Ahorn	Acer tataricum subsp. ginnala
Grau-Erle	Alnus incana
Weißdorn	Crataegus spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnlicher Judasbaum	Cercis siliquastrum
Baumhasel	Corylus corluna
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Gold-Blasenbaum	Koeulreuteria paniculata
Zierapfel	Malus-Hybriden
Weißer Maulbeerbaum	Morus alba
Rote Maulbeere	Morus Rubra
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Eisenholzbaum	Parrotia persica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraster
Weidenblättrige Birne	Pyrus salicifolius
Gold-Robinie	Robinia pseudoacacia 'Frisia'
Sal-Weide	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Breitblättrige Mehlbeere	Sorbus latifolia 'Henk Vink'
Elsbeere	Sorbus torminalis
Hupeh-Duftesche	Tetradium daniellii var. hupehensis
Winter-Linde	Tilia cordata 'Erecta'
Geeignete Arten auf von Tiefgaragen unterbauten Flächen:	
Japanische Hainbuche	Carpinus japonica
Gelbholz	Cladrastis kentuka
Kornelkirsche	Cornus mas
Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia ‚Elegantissima'
Blaue Mädchen-Kiefer	Pinus parviflora ‚Glauca'
Hängende Wildbirne	Pyrus salicifolia ‚Pendula'
Schnurrbaum	Styphnolobium japonicum ‚Regent'
Japanische Zelkova	Zelkova serrata

8.2 Anzupflanzende Bäume auf der privaten Grünfläche

Im Bereich der privaten Grünfläche sind 5 Obstbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm) in einem Abstand von mindestens 10 m zueinander zu pflanzen. Es sind unterschiedliche gebietstypische Sorten und Arten nach Verfügbarkeit in Baumschulen auszuwählen.
Die Fläche ist mit zertifiziertem gebietsheimischen Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 20 als Blumen- / Kräuterrasen zu begrünen.

8.3 Pflanzeitraum

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme auf den jeweiligen Grundstücken abzuschließen.

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

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze sind während der Bauzeit nach den geltenden gesetzlichen Regelungen wirksam zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze auf demselben Grundstück durch standortgerechte Bäume in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich des Eingriffs in das im Plangebiet vorhandene gesetzlich geschützte Biotop ‚Magere Frischwiese‘ nach § 21 SächsNatSchG wird diesem der Kauf von 251.250 Ökopunkten der Ökokontomaßnahme ‚Anlage Extensivgrünland Oberpesterwitz und Obstgehölzpflanzung‘ (Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge) zugeordnet.
Der Vertrag muss vor Satzungsbeschluss geschlossen sein.

11 Bedingte und befristete Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

11.1 Zulässige Vorhaben im Rahmen der festgesetzten Nutzung (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

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

1.1 Dachgestaltung

Hauptgebäude
Im Allgemeinen Wohngebiet ist das oberste Geschoss jeweils um mindestens 1,50 m von der südlichen Baugrenze zurückzusetzen.
Für Pultdächer gilt eine maximale Neigung von 15°. Die Neigung muss mit dem Hang verlaufen.
Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.
Nebengebäude
Nebengebäude sind mit Flachdächern auszuführen.

1.2 Fassadengestaltung

Hauptgebäude
Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Putz auszuführen. Verblendungen oder Verschalungen mit Holz- oder Holzwerkstoffen sind zulässig.
Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 % bis 80 % auszuführen.
Nebengebäude
Nebengebäude sind in Holz auszubilden.

2 Nachweis von Stellplätzen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Für die Wohnnutzung ist folgender Stellplatznachweis erforderlich:
- im Reinen Wohngebiet (WR) mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit (Einliegerwohnungen ausgenommen)
- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

3 Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Die unbebauten und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Versiegelungen innerhalb der Baugebiete sind nur für Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze, Abfallbehälterstandplätze und Terrassen zulässig.
Grundstückseinfriedungen sind nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Hecken mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen und mit einer Höhe bis 1,40 m zulässig.
Sockel und Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig.

III Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des geplanten Vorhabens wurde Steinkohle in Teufen zwischen 0 - > 20 m abgebaut. Der Bergbau geht in diesem Gebiet bis ins 16. - 18. Jahrhundert zurück.
Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen können nachteilige Einwirkungen auf die Tagesoberfläche (Tagbrüche, Senkungen) infolge des Zubruchgehens alter Grubenbaue auch in Zukunft nicht ausgeschlossen werden.
Aus bergbaulicher Sicht sollten daher alle Baumaßnahmen ohne eine vorhergehende Erkundung des Untergrundes mit geeigneten Methoden sowie anschließende umfassende Sicherungs- und Verwaltungsarbeiten unter Einbeziehung von bautechnischen Sicherungsmaßnahmen unterbleiben.

IV Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Regelungen des Naturschutzrechts - Gesetzlich geschütztes Biotop

Die bestehende Magere Frischwiese auf dem Flurstück 69 Gemarkung Wurgwitz ist nach § 21 SächsNatSchG als geschütztes Biotop eingestuft. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Absatz 4 BNatSchG ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
Vor Satzungsbeschluss muss eine Inaussichtstellung der Zulässigkeit des Eingriffs in das geschützte Biotop vorliegen.

V Hinweise

1 Artenschutz

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69 und 71 BNatSchG geahndet werden.

1.1 Vermeidungsmaßnahmen

1.1.1 Baustelleneinrichtung (V1)

Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Des Weiteren ist auf alle nicht notwendigen Erdbewegungen zu verzichten. Bei dem Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sind Fallen für Kleintiere und Vögel zu vermeiden.

1.1.2 Erhalt und Schutz von Gehölzen (V2)

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Die bestehenden Gehölze sind, soweit sie in der Nähe des Baufeldes stehen, durch die Abgrenzung mit einem Bauzaun vor Verletzungen und Schäden durch Bauarbeiten zu schützen.

1.1.3 Bauzeitenregelung (V3)

Baufeldfreimachungen und Baumaßnahmen sowie Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sind grundsätzlich nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

1.1.4 Beschränkung der Bautätigkeiten im Sommer auf die Tagzeit (V4)

Baubedingte Beeinträchtigungen von April bis September sind durch die Beschränkung der Arbeiten auf die Tagzeit zu minimieren. Baumaßnahmen außerhalb von Gebäuden zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang sind nicht zulässig.

1.1.5 Ökologische Baubegleitung (V5)

Vor der Fällung von Gehölzen sowie vor Gebäudeabrissen sind die zu entfernenden Strukturen auf den Besatz mit geschützten Tierarten (u.a. Eremit, Vogelarten, Fledermausarten) hin zu kontrollieren. Bei Auffinden von geschützten Tierarten ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.1.6 Vermeidung des Kollisionsrisikos an Glasflächen (V6)

Sofern größere Glasflächen geplant werden, sind in gefährdeten Bereichen geeignete Maßnahmen zu treffen, um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden. Als fachlicher Standard ist die Arbeitshilfe ‚Artenschutz an Gebäuden, Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas‘ (2021) bzw. die Unterlage ‚Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster‘ der Wiener Umweltanwaltschaft 2022 zu verwenden.

1.1.7 Insekten- und fledermausgerechte Beleuchtung (V7)

Die Beleuchtung, Beleuchtungsdauer und -intensität sind auf ein Minimum zu reduzieren. Es sollten geeignete Beleuchtungsmittel gewählt werden (LED-Lampen, ‚warmweiß‘ unter 3.300 K, niedrige Aufstellhöhe, überwiegend nach unten abstrahlend).

2 Hinweise zu DIN-Normen

Die in der Planung erwähnten DIN-Normen können bei der Stadtverwaltung Freital, Dresdner Straße 56, 01705 Freital, Stadtbauamt, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Große Kreisstadt Freital

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung 'Wohnbebauung Pesterwitzer Straße'

Rechtsplan

Entwurf
Fassung vom 27.08.2026

Blatt 1

HAMANN + KRAH PartG mbB stadtplanung architektur
prießnitzstraße 7 01099 dresden tel 0351/3179341 fax 0351/3179343
e-mail mail@hamann-krah.de internet www.hamann-krah.de