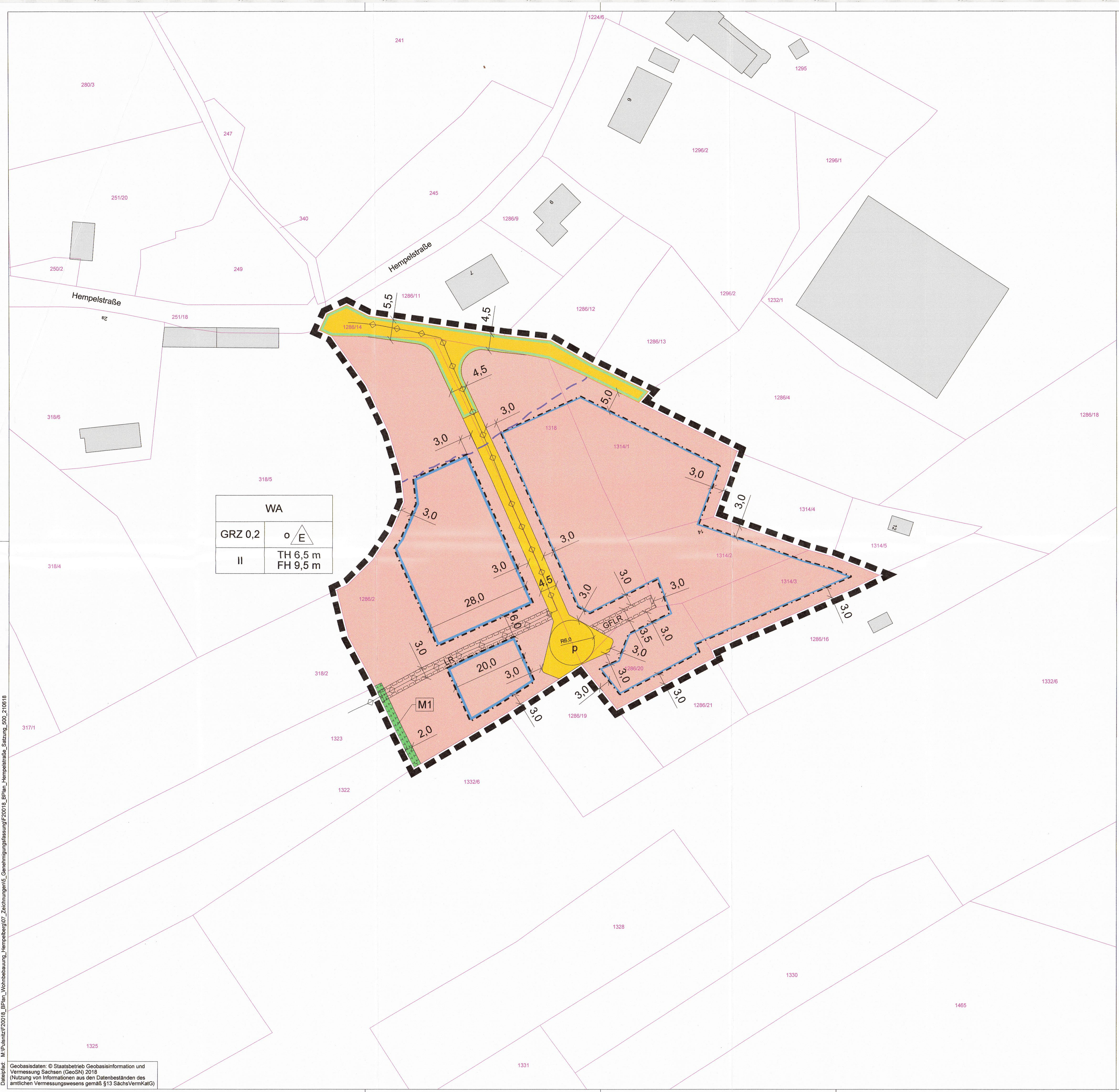

Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2018
(Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

Dateipfad: M:\Pulsnitz\F20018_BPlan_Wohnbebauung_Hempelberg\07_Zeichnungen\5_Genehmigungsfassung\F20018_BPlan_Hempelstraße_Satzung_500_210618

TEIL A: FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ 0,2 – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

TH 6,5 m – max. zulässige Traufhöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1

FH 9,5 m – max. zulässige Firsthöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4, § 20 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o – offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E – nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Verkehrsfläche

P – private Verkehrsfläche

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

Gashochdruckleitung, unterirdisch

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

private Grünfläche

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

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

M1 – Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme

8. Sonstige Festsetzungen

GFLR – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR – mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. HINWEISE

Flurstücksgrenze

1286/14 – Flurstücksnummer

Gebäudebestand

5,0 – Vermaßung der Festsetzungen in m

55 dB(A)- Isophone des Schallgutachtens

Nutzungsschablone:

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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. 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

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

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) i.d.F. vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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)
Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße / des zugehörigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (Schnittpunkt Mitte Grundstückszufahrt mit Mittellinie Straße / Zufahrt) bestimmt.
Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut; Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

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 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.

1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

1.5.1 Begrenzung der Bodenversiegelung auf den Wohnbaugrundstücken
Die Befestigung von Stellplätzen auf den Wohnbaugrundstücken ist ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfuge, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene Decke) zulässig.
Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.

1.5.2 Niederschlagswasserrückhaltung und - versickerung auf den Wohnbaugrundstücken
Das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu versickern oder zu verwerten (als Brauchwasser). Je angefangene 50 m² Gebäudegrundfläche ist innerhalb des zugehörigen Baugrundstücks ein Speichervolumen von mindestens 1 m³ nachzuweisen.

1.5.3 Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

1.5.3.1 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. Des Weiteren ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz das Beseitigen oder das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.

1.5.3.2 Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung
Die Beseitigung der Bodenvegetation einschließlich der Rodung der Stubben sind während der Aktivitätsphase aber zugleich außerhalb der Reproduktionszeit Ende März bis Anfang / spätestens Mitte April bzw. Ende August bis September durchzuführen.

1.5.3.3 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 Fällarbeiten von Bäumen mit Höhlen und Spaltenquartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung des Fachgutachters durchzuführen.
Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise abgestimmt werden.
Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu dokumentieren.

1.5.3.4 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.

1.5.3.5 M1 - Anlage eines Ersatzhabitats für Reptilien
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche "M1" sind gleichmäßig über die Fläche verteilt mindestens 3 Materialhaufen mit den Mindestmaßen 4 m x 2 m x 1 m (L x B x H) aus Natursteinen / Lesesteinen (verschiedene Größen gemischt, Kantenlängen ab 15-20 cm und größer) und Totholz herzustellen. Die Materialhaufen sind aus 50 % Natursteinen (z. B. Lesesteine, sonstige Bruchsteine, Grob-Schotter) und zu 50 % aus stärkerem Totholz (z.B. Baumstubben, Stammabschnitte) herzustellen. Der Oberboden im Bereich der gesamten Maßnahmenfläche „M1" ist 20-30 cm tief aufzulockern.
Südlich angrenzend an die Materialhaufen sind als Eiablageplätze für Reptilien mindestens 2 Gruben anzulegen mit den Maßen 1,5 - 2 m x 2 m (L x B) und ca. 0,5 m Tiefe und mit 0,3 m lehmigen Sand aufzufüllen.
Nördlich der Materialhaufen sind mindestens 3 Brombeergebüsche (*Rubus fruticosus*) mit einer Flächengröße von je ca. 4 m² zu pflanzen (Pflanzdichte: 1 Strauch / 1 m²; Pflanzqualität: Austriebe mit Topfballen). Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Ausführung des Arthabitates ist im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Funktionsfähigkeit des Ersatzhabitats ist vor Beginn der Bauarbeiten zu gewährleisten und dauerhaft zu sichern.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die private Verkehrsfläche der Erschließungsstraße ist zu belasten mit:
- Geh- und Fahrrechten zugunsten der Besucher der Flurstücke 1286/2, 1286/19, 1286/20, 1286/21, 1314/2, 1314/3 und 1318 der Gemarkung Pulsnitz OS sowie der Stadt Pulsnitz und des Landkreises Bautzen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der Flurstücke 1286/2, 1286/19, 1286/20, 1286/21, 1314/2, 1314/3 und 1318 der Gemarkung Pulsnitz OS sowie der zuständigen Versorgungsträger

Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer der Flurstücke 1314/2 und 1314/3 der Gemarkung Pulsnitz OS und der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Die Fläche des Leitungsrechtes ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers der vorhandenen Gashochdruckleitung zu belasten. Die Fläche ist für Bau- und Unterhaltungsarbeiten des zuständigen Versorgungsträgers zugänglich zu halten und auf Dauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, Gehölzpflanzungen und Ablagerungen frei zu halten.

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

Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Baumerhalt auf den Wohngrundstücken
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb von Wohngrundstücken vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang ab 1 m, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden sind dauerhaft zu erhalten und während der Durchführung der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Baumpflegemaßnahmen, die der Verkehrssicherheit dienen, sind zulässig.
Die Fällung dieser Bäume ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Bebauung / Erschließung nicht anders einordenbar ist, und der Baumverlust innerhalb des betroffenen Wohngrundstücks gleichwertig ersetzt wird durch die Neupflanzung eines standortgerechten heimischen Laubbaums (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen) pro gefälltem Baum.

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Fassaden
Reine, ungebrochene und leuchtende Farben (einschl. Weiß und Schwarz) sind unzulässig.
Glänzende und reflektierende Oberflächen sind unzulässig.

2.1.2 Dachgestaltung
An Hauptgebäuden sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.2.1 Abfallbehälterstandplätze
Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

2.2.2 Grundstückseinfriedungen
Straßenseitige Einfriedungen sind bis maximal 1,25 m Höhe zulässig.
Mauern und Zaunsockel von mehr als 10 cm Höhe sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.
Zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

2.2.3 Geländeaufschüttungen / Geländeabgrabungen
Das natürliche Geländeniveau darf zur Errichtung baulicher Anlagen nicht wesentlich verändert werden. Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports und deren Zufahrten sind Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes von bis 1,0 m zulässig, wenn es durch verkehrstechnische Belange erforderlich ist.

3 HINWEISE

3.1 Pflanzenauswahlliste Heimische und standortgerechte Baumarten

Groß- und mittelgroßkronige Baumarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn		Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke		Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche		Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde		Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleinkronige Baumarten

Acer campestre	Feldahorn	Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn / Rotdorn
Malus sylvestris	Holzapfel	Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne	Sorbus aucuparia	Eberesche

3.2 Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung
Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen 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.

3.3 Flächen für Stellplätze und Garagen
Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

3.4 Archäologie / Meldepflicht von Bodenfunden
Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (D-44640-05: mittelalterliche Befestigung, D-1733a-01: mittelalterlicher Ortskern).
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
Nach § 14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
Der künftige Bau- oder Erschließungsträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG).
Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

3.5 Bodenschutz / Altlasten
Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.
Zum Erhalt des Bodens im Sinne § 202 BauGB i. V. mit § 1 BBodSchG gelten aus fachlicher Sicht für die Bauausführung folgende Hinweise:
- Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen zu sichern.
- Bodenaushub ist getrennt nach Bodenart (Mutterboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen, zwischen zu lagern und einer Wiederverwendung möglichst vor Ort zuzuführen.
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen.
- Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosionen, Eintrag von Fremdstoffen, im Rahmen der temporären Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.
Sollten im Rahmen der weiteren Planung oder bei der Ausführung der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen i. S. von § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG bekannt oder verursacht werden, so haben der Verpflichteten nach § 4 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu treffen. Gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Bautzen, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, zu benachrichtigen.
Für die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauvorhaben und der Neuordnung des Gesamtgeländes entstehenden, nicht vermeidbaren Abfälle ist nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft eine stoffliche oder energetische Verwertung sicherzustellen. Nicht wieder verwertbare Abfälle und Abfälle, an deren Entsorgung besondere Anforderungen gestellt werden, sind zu separieren und entsprechend den §§ 15, 17, 28 und 50 des KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 ordnungsgemäß und nachweislich zu beseitigen.

3.6 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.

3.7 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 GeolDG), Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach (§ 9 GeolDG) und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (§ 10 GeolDG).

3.8 Geothermie
Ist zur Beheizung der Gebäude die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser Wärmepumpe geplant, ist für die dazu benötigten Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und § 9 Abs. 2 Ziffer 2 WHG i. V. m. § 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen.

3.9 Immissionsschutz
Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthalträumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

Schallleistungspegel	Abstand
62 dB(A)	20 m
60 dB(A)	15 m
56 dB(A)	10 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

3.10 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.

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

Gasanlagen
Die im Plangebiet vorhandene Gas-Hochdruckleitung DN 100 liegt mittig in einem Schutzstreifen von 3 m. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden. Der Schutzstreifen ist jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtfrei zu halten. Keine Erdabtragungen bzw. Aufschüttungen über der Gas-Hochdruckleitung. Baumpflanzungen halten einen Mindestabstand von 2,5 m ein. Längsborde über der Gashochdruckleitung sind unzulässig

3.12 Baugrunduntersuchungen
Für die Bauvorhaben sind objektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchzuführen. Gründungsvorhaben im Hanganschnitt bedürfen gezielter geotechnischer Untersuchungen, um bei unterschiedlich tragfähigen und setzungsempfindlichen Schichten im Gründungshorizont dauerhaft standsichere Gründungen gewährleisten zu können.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Pulsnitz hat am 09.12.2019 mit Beschluss-Nr.: VII/2019/0066 die Aufstellung des Bebauungsplans Pulsnitz "Wohnbebauung Hempelstraße" nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Pulsnitz, den 15.12.2021 .... Barbara Lüke, Bürgermeisterin

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB)
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im "Pusnitzer Anzeiger", Ausgabe vom 28.12.2019.

Pulsnitz, den 15.12.2021 .... Barbara Lüke, Bürgermeisterin

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind unter Anwendung von § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.07.2020 über die geplante Aufstellung des Bebauungsplans informiert worden und haben mit einer Frist bis 24.08.2020 frühzeitig die Möglichkeit zur Äußerung bekommen.

Pulsnitz, den 15.12.2021 .... Barbara Lüke, Bürgermeisterin

4. Auswertung frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), Mitteilung Abwägungsergebnis
Der Stadtrat von Pulsnitz hat am 04.02.2021 mit Beschluss-Nr.: VII/2021/0234 die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung geprüft.

Das Abwägungsergebnis ist mit Schreiben vom 09.02.2021 mitgeteilt worden.

Pulsnitz, den 15.12.2021 .... Barbara Lüke, Bürgermeisterin

5. Änderung Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Pulsnitz hat am 04.02.2021 mit Beschluss-Nr.: VII/2021/0235 die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches und der Bezeichnung des Bebauungsplans in "Wohnbebauung Hempelberg" beschlossen.

Pulsnitz, den 15.12.2021 .... Barbara Lüke, Bürgermeisterin

6. Bekanntmachung der Änderung des Aufstellungsbeschlusses
Die Bekanntmachung der Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im "Pusnitzer Anzeiger", Ausgabe vom 27.02.2021.

Pulsnitz, den 15.12.2021 .... Barbara Lüke, Bürgermeisterin

7. Billigungs- und Offenlagebeschluss
Der Stadtrat Pulsnitz hat am 04.02.2021 mit Beschluss-Nr. VII/2021/0236 den Entwurf des Bebauungsplans Pulsnitz "Wohnbebauung Hempelberg", Planstand 14.12.2020 mit Begründung gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Pulsnitz, den 15.12.2021 .... Barbara Lüke, Bürgermeisterin

8. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplans Pulsnitz "Wohnbebauung Hempelberg", Planstand 14.12.2020, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom 08.03.2021 bis einschließlich 09.04.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Pulsnitz öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im "Pusnitzer Anzeiger", Ausgabe vom 27.02.2021 sowie durch den Aushang an allen Verkündigungstafeln der Stadt Pulsnitz vom 22.02.2021 bis einschließlich 12.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Pulsnitz unter www.pulsnitz.de und im Bürgerbeteiligungsportal des Landes Sachsen unter www.lsnq.de/bauleitplanung.de in das Internet eingestellt. Die in das Internet eingestellten Dateien wurden während des Offenlagezeitraums nicht geändert.

Pulsnitz, den 15.12.2021 .... Barbara Lüke, Bürgermeisterin

9. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung vom 14.12.2020 nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis 26.03.2021) aufgefordert.

Pulsnitz, den 15.12.2021 .... Barbara Lüke, Bürgermeisterin

10. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Zur Berücksichtigung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplans Pulsnitz "Wohnbebauung Hempelberg", Planstand 14.12.2020 wurde ein 2. Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans Pulsnitz "Wohnbebauung Hempelberg", Planstand 18.06.2021, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) hat einschließlich der Begründung in der Zeit vom 12.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Pulsnitz öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im "Pusnitzer Anzeiger", Ausgabe vom 03.07.2021 sowie durch den Aushang an allen Verkündigungstafeln der Stadt Pulsnitz vom 28.06.2021 bis einschließlich 23.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Pulsnitz unter www.pulsnitz.de und im Bürgerbeteiligungsportal des Landes Sachsen unter www.lsnq.de/bauleitplanung.de in das Internet eingestellt. Die in das Internet eingestellten Dateien wurden während des Offenlagezeitraums nicht geändert.

Pulsnitz, den 15.12.2021 .... Barbara Lüke, Bürgermeisterin

11. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen TÖB wurden mit Schreiben vom 09.07.2021 bzw. 28.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung vom 18.06.2021 nach § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis 13.08.2021 bzw. 30.08.2021) aufgefordert.

Pulsnitz, den 15.12.2021 .... Barbara Lüke, Bürgermeisterin

12. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat Pulsnitz hat am 09.12.2021 mit Beschluss-Nr.: PU-B/2021/0342 die zum Planentwurf vom 14.12.2020 und zum 2. Planentwurf vom 18.06.2021 vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.

Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 15.12.2021 mitgeteilt worden.

Pulsnitz, den 15.12.2021 .... Barbara Lüke, Bürgermeisterin

13. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bebauungsplan Pulsnitz "Wohnbebauung Hempelberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), Fassung vom 18.06.2021 ist am 09.12.2021 mit Beschluss Nr.: PU-B/2021/0343 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden. Gleichzeitig wurde die Begründung gebilligt.

Pulsnitz, den 15.12.2021 .... Barbara Lüke, Bürgermeisterin

14. Planausfertigung
Der Bebauungsplan Pulsnitz "Wohnbebauung Hempelberg", Fassung vom 18.06.2021, wird hiermit ausgefertigt.

Pulsnitz, den 15.12.2021 .... Barbara Lüke, Bürgermeisterin

15. Bekanntmachung des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans Pulsnitz "Wohnbebauung Hempelberg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden im "Pulsnitzer Anzeiger", Ausgabe vom 31.12.21 sowie durch den Aushang an allen Verkündigungstafeln der Stadt Pulsnitz vom 03.01.22 bis einschließlich 11.01.22.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 11.01.22 in Kraft getreten.

Pulsnitz, den 12.01.22 .... Barbara Lüke, Bürgermeisterin

16. Bestätigung der Katasterinformation
Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom .... und gilt nur für Übersichtszwecke.
Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Kamenz, den .... Landkreis Bautzen, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

Projekt:
Bebauungsplan Pulsnitz "Wohnbebauung Hempelberg"

Planbezeichnung:
Rechtsplan Teil A Festsetzungen durch Planzeichen
Teil B Textliche Festsetzungen

Planungsträger: Stadtverwaltung Pulsnitz, Am Markt 1, 01896 Pulsnitz	geprüft: Datum:	Unterschrift, Stempel
Planung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG, Rumpeltstraße 1, 01454 Radeberg, Tel. 03528 41960, info@pb-schubert.de	PLANUNGSBÜRO SCHUBERT; geprüft: 18.06.2021; Datum:	Unterschrift, Stempel
LPH: SATZUNG in der Fassung vom 18.06.2021		

gez.:	Blattgröße:	Plandatum:	DIN:
AW/CHB	B/H = 1560 / 584 mm (0,91 m²)		-
Projektnr.:	Maßstab:	FB / LPH / Plannr.:	Index:
F20018	1:500	F 3 L01	-