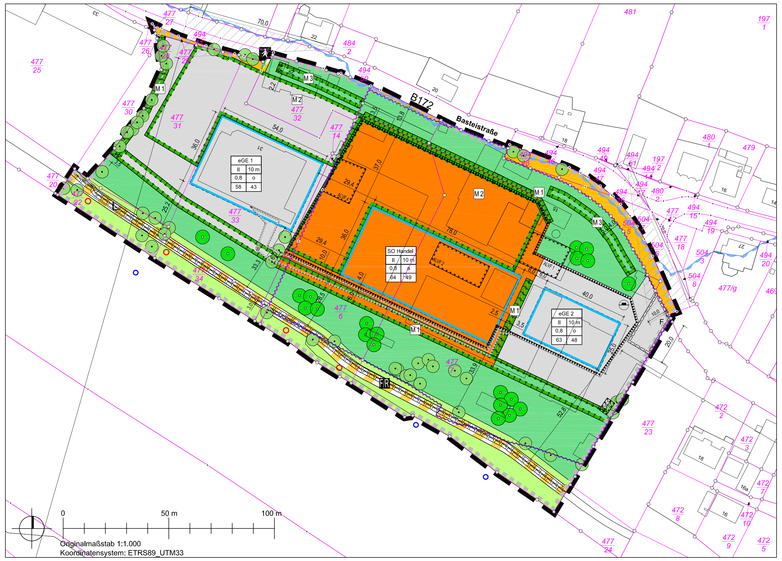
TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet mit Nummerierung

1.2 Sondergebiet Handel

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse

2.2 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,8

2.3 10 m Gebäudehöhe über Erdgeschossfußboden in m als Höchstmaß, z.B. 10,0 m

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 o offene Bauweise

3.2 a abweichende Bauweise

3.3 Baugrenze

4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.3.1 FR Fuß- und Radweg

4.3.2 Fußweg

4.4 Ein- und Ausfahrt

5 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

5.1 private Grünfläche

5.2 öffentliche Grünfläche

6 FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

6.1 Flächen für Aufschüttungen

7 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Maßnahmeflächen

7.1.1 M1 Pflanzung einer Hecke gemäß Artenliste 2

7.1.2 M2 Parkplatzbegrünung (1 Laubbaum pro 10 Stellplätze)

7.1.3 M3 Pflanzung einer Baumreihe

7.2. Anpflanzung von Einzelbäumen

7.3. Erhaltung von Einzelbäumen

8 SONSTIGE PLANZEICHEN, KENNZEICHNUNGEN

8.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

8.2 SR Flächen, bei denen besondere baulche Sicherungsmaßnahmen gegen Erosion durch Wasser erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

8.3

8.3.1 L Leitungsrecht zu Gunsten des betroffenen Versorgers

8.3.2 F Fahrrecht zu Gunsten des Flurstückes 477/23

8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.1 unterirdische Versorgungsleitungen (Gas-Hochdruckleitung)

9.2 Überschwemmungsgebiet

9.3 ALVF 1 Altlastenverdachtsfläche mit Nummerierung

9.4

10 PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

10.1 vorhandene Gebäude

10.2 Kataster mit Flurstücksnummern

11 INFORMELLE PLANDARSTELLUNG

11.1 12,0 Bemaßung in m

11.2 Schifffahrtszeichen

11.3 Einleitbauwerk für Niederschlagswasser

11.4 Sichtdreieck

12 ZEICHENERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	
2	3
4	5
6	7

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Gebäudehöhe in m als Höchstmaß
4. Grundflächenzahl als Höchstmaß
5. Bauweise
6. Emissionskontingent L_{EK} in dB(A), Tag
7. Emissionskontingent L_{EK} in dB(A), Nacht

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. In den eingeschränkten Gewerbegebieten eGE 1 und eGE 2 sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig, wenn die zulässigen Emissionswerte eines MI eingehalten werden. Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind zulässig.

1.2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet eGE 1 ist maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Drogeriewaren sowie ein weiterer Einzelhandelsbetrieb einschließlich Schank- und Speisewirtschaft zulässig. ~~Weitere Einzelhandelsbetriebe bzw. zentrenrelevante Dienstleistungen sind nicht zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind nur zulässig, wenn keine Sitzmöglichkeiten angeboten werden.~~

1.3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet eGE 2 sind Betriebe des Einzelhandels nicht zulässig. Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.4. Im Sondergebiet (SO) Handel sind großflächige Einzelhandelsbetriebe des täglichen und periodischen Bedarfs sowie die damit üblicherweise verbundenen Betriebe insbesondere des Lebensmittelhandwerks sowie der einzelhandelsnahen Dienstleistungen zulässig. Zulässig ist der Einzelhandel mit Waren nahversorgungsrelevanter Sortimente. Im Aktionshandel ist der Einzelhandel mit Waren aus zentrenrelevanten Sortimenten auf maximal 12 % der Verkaufsfläche begrenzt möglich und zulässig. Unzulässig ist der Handel mit Teilen der nicht zentrenrelevanten Sortimente wie Büromaschinen, Wohnwagen, Fenstern, Türen, Fliesen, Küchen, Holz, Gittern, Zäunen, großteiligen Bauelementen, Baustoffen für den gewerblichen Bedarf, großformatigen Textilen bzw. großformatige PVC-Bodenbelägen, sowie in größeren Mengen der Handel mit Autos, Motorrädern, großräumigen Gartenhäusern, Herden und Öfen.

1.5. Die Summe der maximal zulässigen Verkaufsflächen für das Sondergebiet SO (Handel) wird auf 1.480 m² beschränkt. Die Summe der maximal zulässigen Verkaufsflächen im eGE 1 wird auf 550 ~~800~~ m² beschränkt.

1.6. Nicht überbaute oder versiegelte Grundstücksflächen sind zu begrünen.

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

2.1. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 beschränkt.

2.2. Die maximale Geschossanzahl wird auf 2 Geschosse festgesetzt.

2.3. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10 m und bezieht sich auf die Höhe über dem Erdgeschossfußboden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 75 m zulässig.

3.2. Untergeordnete Nebenanlagen bis 20 m² Grundfläche dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht auf der elbzugewandten Seite.

3.3. Im Bereich des Bebauungsplanes ist maximal ein Standort für Mobilfunkantennen bis zu einer Höhe von 157 m über NHN bis zum 01. Mai 2017 zulässig.

3.4. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschossfußbodens ist bei mindestens 124,5 m über NHN und höchstens 125 m über NHN anzuordnen.

4. Verkehrsflächen

Die Befahrung mit Fahrzeugen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung zu Unterhaltungszwecken ist auf der als Radweg festgesetzten Fläche zulässig.

5. Grünflächen / Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1. In der mit M 1 gekennzeichneten Grünfläche ist eine standortgerechte Hecke entsprechend Artenliste 2 mit einer Breite von 3,5 m anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind bis zu drei Unterbrechungen für fußläufige Wegeverbindungen zulässig.

5.2. Innerhalb der Maßnahmefläche M 2 ist auf dem PKW-Parkplatz pro 10 Stellplätze ein Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.3. In der mit M 3 gekennzeichneten Grünfläche ist eine Baumreihe aus einheimischen Laubbäumen entsprechend Artenliste 1 anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und mit Sträuchern der Artenliste 2 zu unterpflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander soll durchschnittlich 12 m betragen.

5.4. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Baumgruppen und Einzelbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können geringfügig von den zeichnerischen Festsetzungen abweichen.

6. artenschutzrechtliche Maßnahmen

6.1. Die fachgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

6.2. Nächtliche Arbeiten (Arbeiten nach Sonnenuntergang) sowie nächtliche Baustellenbeleuchtung sind untersagt.

6.3. Der Gebäudeabriss ist nur im Zeitraum zwischen September und März zulässig. Vor dem Abriss ist eine Begehung durch einen Sachverständigen durchzuführen. Beim Auffinden von Vogelnestern und Fledermausquartieren ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.4. Innerhalb des Plangebietes sind 10 Nistkästen (davon 8 Höhlenbrüter- / 2 Halbhöhlenkästen) und 10 Fledermauskästen bzw. Fledermauskästen anzubringen. Befestigt werden diese an den bestehen bleibenden Gehölzen sowie an den neuen Gebäuden im Geltungsbereich.
Die genauen Standorte werden in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festgelegt.

6.5. Innerhalb des Planbereiches sind im Umfang der beseitigten Bäume und Sträucher Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen entsprechend Artenlisten durchzuführen.

6.6. Der Planbereich ist vor dem Beginn von Baufeldräumungsmaßnahmen im Aktivitätszeitraum Mai/Juni nach Glattnatter- und Zauneidechsenvorkommen abzusuchen. Vorgefundene Tiere sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde auf eine geeignete Ersatzfläche außerhalb des Plangebietes umzusiedeln.

7. Hochwasserschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Punkt 24 BauGB)

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Es ist eine hochwasserangepasste Bauweise durchzuführen.

8. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Punkt 24 BauGB)

Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes sind Anlieferungen nur in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig. Zur Wahrung nachbarschaftsschützender Rechte dürfen auf den einzelnen Baufeldern die im Plan eingetragenen Emissionskontingente (LEK in dB (A)) nicht überschritten werden.

9. Altlasten (§ 9 Abs. 1 Punkt 24 BauGB)

9.1. Die innerhalb der als Altstandort "Fahrzeugsitze Bad Schandau" gekennzeichneten Fläche auf dem Gelände vorhandene Bausubstanz wurde 2017 abgebrochen. Die Flächen wurden saniert. Restkontaminationen können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Entsprechend § 10 Abs. (2) des sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes sind zu einem späteren Zeitpunkt bekannt werdende Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

9.2. Im Bereich der als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichneten Flächen (ALVF 1 - 4) ist der versiegelte und abgedichtete Zustand beizubehalten. Zukünftig notwendig werdende Boden- und Tiefbauarbeiten sind ingenieurtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren. Die Ergebnisse der Dokumentation sind der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde unaufgefordert und unverzüglich vorzulegen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN "ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN" (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO)

1. Einfriedungen

1.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Sie sind oberhalb einer Höhe von 1,00 m durchsichtig herzustellen (z.B. Maschendraht, Drahtgitter)

1.2 Tore sind mindestens 5,00 m von der Straßengrenze zurückzuversetzen.

2. Gebäude

2.1 Die Farbgebung im gesamten Plangebiet hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Für die Fassadenfarben sind Farben mit Remissionswerten zwischen 20 und 80 auszuwählen.
Grelle Farben, glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.2 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen darf eine Höhe von 135,5 m über NHN nicht überschreiten.

III. ARTENLISTEN

Artenliste 1 Bäume		Artenliste 2 Heckengehölze / Sträucher	
Flatterulme	Ulmus laevis	Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Hasel	Corylus avellana
Winterlinde	Tilia cordata	Schneeball	Viburnum opulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Esche	Fraxinus excelsior	Traubenkirsche	Prunus padus
Spitzahorn	Acer platanoides	Hundsrose	Rosa canina
Feldahorn	Acer campestre	Schlehe	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus	zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Schwarzpappel	Populus nigra	eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Hängebirke	Betula pendula	Eibe	Taxus baccata
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Mehlbeere	Sorbus torminalis		
Silberweide	Salix alba		
Bruchweide	Salix fragilis		

IV. HINWEISE

Bodenfunde
Bei Bodenfunden besteht gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht.

Bohrungen
Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG).
Ergebnisse geologischer Untersuchungen, die von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden, bzw. dieser vorliegen, sollen gemäß § 11 SächsABG ebenfalls an das LfULG übergeben werden.

Artenschutz
Für Rodungsarbeiten gilt § 39 Abs. 5 BNatSchG, das heißt, diese sind auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. Sollte sich in begründeten Fällen dennoch eine Beseitigung von Gehölzen während der Reproduktionszeit der Arten erforderlich machen, so ist dafür entsprechend § 67 Abs. 1 BNatSchG eine Befreiung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
Zusätzlich ist dann im Rahmen von Vorortbegehungen nachzuweisen, dass keine besetzten Vogelnester und Fledermausquartiere von der Gehölzfällung betroffen sind. Beim Antreffen solcher muss die Rodung bis zum Verlassen der Nester unterbrochen werden.
Vor Baubeginn ist der Antrag auf Ausnahme von den Zugriffs- und Störungsverboten besonders geschützter Arten nach § 45 (7) BNatSchG mit den Bauvorlagen zu stellen. Größere Bauvorhaben sollen möglichst außerhalb der Hauptbrutzeit von Ende März bis Anfang August durchgeführt werden.

Hinweise zur Vermessung
Grenz- und Vermessungsmarken dürfen nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sind durch einen ÖbV zu sichern.
Es wird empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten Auskünfte über die vorhandenen Aufnahmepunkte beim Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung einzuholen.

Hinweise Hochwasserschutz
Der gesamte Planbereich liegt im Bereich des HQ100. Auf eine dem Hochwasserschutz angepasste Bebauung ist zu achten.

Schifffahrtszeichen
Im Planbereich befinden sich Schifffahrtszeichen, diese dürfen nicht beeinträchtigt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung
Der Stadtrat der Stadt Bad Schandau hat am **18.03.2020** die **Änderung** des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt Bad Schandau und der Gemeinden Rathmannsdorf, Reinhardtsdorf-Schöna Nummer vom ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Schandau, den ..... (Siegel) Thomas Kunack (Bürgermeister)

2. öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Stadt Bad Schandau hat am die **Auslegung** des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neugestaltung Ortseingang südlich Basteistraße" in der Fassung vom Dezember 2024 beschlossen.
Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Bad Schandau und der Gemeinden Rathmannsdorf, Reinhardtsdorf-Schöna Nummer vom ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom während der Dienstzeiten des Rathauses öffentlich ausgelegen.

Bad Schandau, den ..... (Siegel) Thomas Kunack (Bürgermeister)

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planänderung betroffenen **Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Schandau, den ..... (Siegel) Thomas Kunack (Bürgermeister)

4. Abwägung
Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken und Hinweise sowie die Bedenken und Hinweise aus der öffentlichen Auslegung wurden vom Stadtrat der Stadt Bad Schandau in der Sitzung vom geprüft und abgewogen.
Das Ergebnis der Abwägung wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom mitgeteilt.

Bad Schandau, den ..... (Siegel) Thomas Kunack (Bürgermeister)

5. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Bad Schandau hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom am als **Satzung** beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Der Satzungsbeschluss wurde am im Amtsblatt der Stadt Bad Schandau und der Gemeinden Rathmannsdorf, Reinhardtsdorf-Schöna Nummer ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Schandau, den ..... (Siegel) Thomas Kunack (Bürgermeister)

6. Ausfertigungsvermerk
Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit **ausgefertigt**.

Bad Schandau, den ..... (Siegel) Thomas Kunack (Bürgermeister)

7. Genehmigung
Die **Genehmigung** der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde durch das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mit Verfügung vom ....., Aktenzeichen ..... erteilt.

Pirna, den ..... (Siegel) (Unterschrift)
Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge,
Leiter der Genehmigungsbehörde

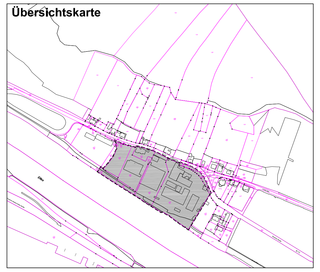
8. Bekanntmachung der Genehmigung
Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten des Rathauses von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... im Amtsblatt der Stadt Bad Schandau und der Gemeinden Rathmannsdorf, Reinhardtsdorf-Schöna Nummer ..... ortsüblich bekanntgemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Bad Schandau, den ..... (Siegel) Thomas Kunack (Bürgermeister)

9. Katastervermerk
Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom ..... bestätigt. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Pirna, den ..... (Siegel) (Unterschrift)
Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge,
Leiter des Vermessungsamtes

Übersichtskarte



Bad Schandau

1. Änderung Bebauungsplan "Neugestaltung Ortseingang südlich Basteistraße"

Entwurf

Stand: Dezember 2024 Maßstab M 1:1.000

Auftraggeber:
Stadtverwaltung Bad Schandau
Dresdner Straße 3
01814 Bad Schandau

Planverfasser: Fr. Dr. B. Braun
dr. braun & barth freie architekten dresden
Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung
Tharandter Straße 39, 01159 Dresden, Tel. 0351/427 97 30, Fax 0351/427 97 39, Mail: architekten@braun-barth.de