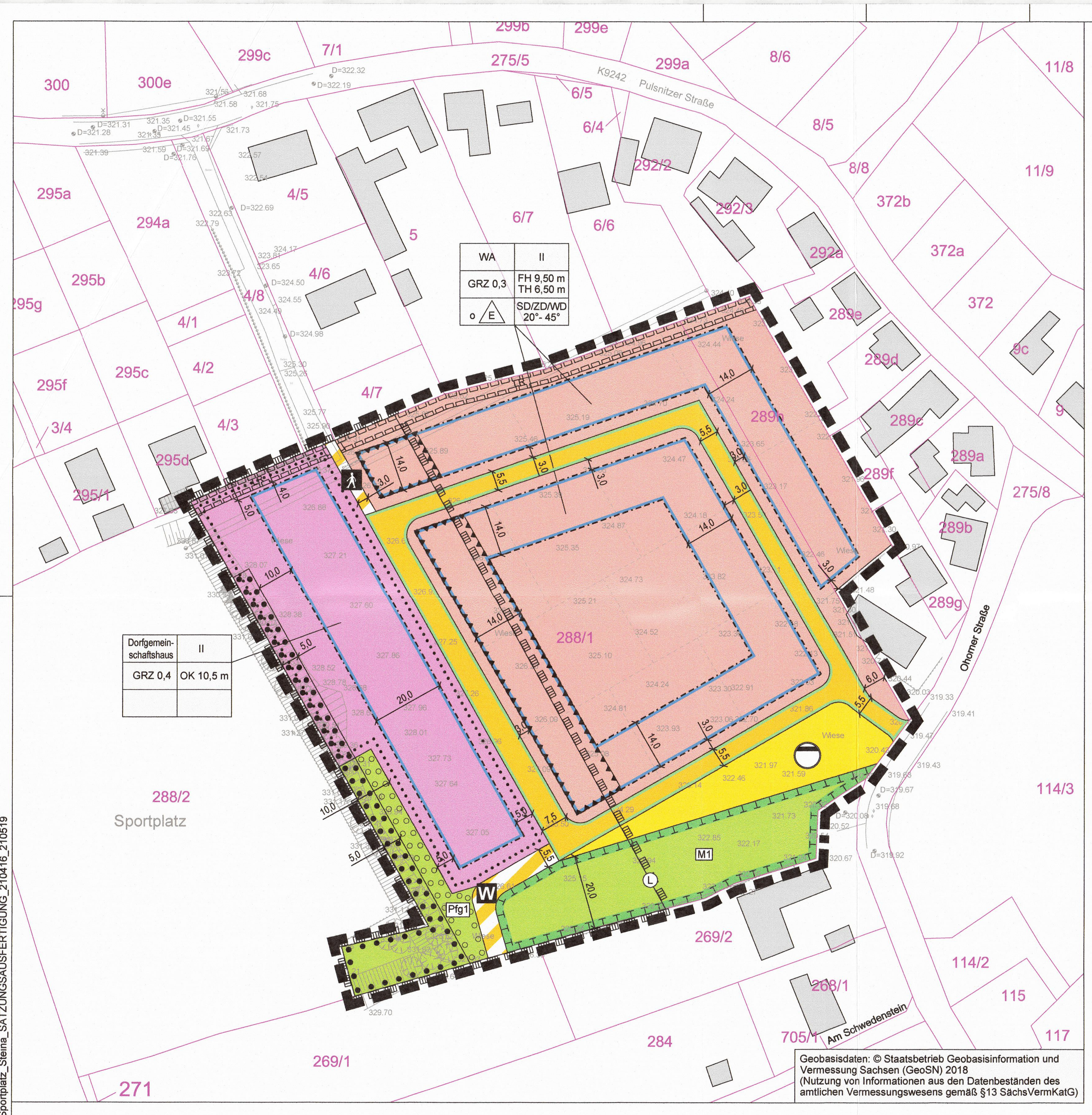

TEIL A: PLANZEICHNUNG

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)

TH 6,5 m – max. zulässige Traufhöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.3.1
FH 9,5 m – max. zulässige Firsthöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.3.1
OK 10,5 m – max. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)
GRZ 0,4 – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
II – Zahl der Vollgeschosse (§ 16, § 20 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 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. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Dorfgemeinschaftshaus"

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
W – Wirtschaftsweg
Fußweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für die Löschwasserversorgung und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

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

öffentliche Grünfläche

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

Flächen für die Anlage einer Streuobstwiese
M1 – Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme

9. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pfg1 – Pflanzgebot gemäß textlicher Festsetzungen
Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

10. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

11. Sonstige Festsetzungen

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

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 SächsBO)

SD,ZD,WD – Satteldach, Zeltdach, Walmdach
20° - 45° – zulässige Dachneigung

III. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

L – Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier Landschaftsschutzgebiet "Westlausitz"

IV. HINWEISE

Flurstücksgrenze
288/1 – Flurstücksnummer
Parzellierungsvorschlag
Gebäudebestand
bestehende Geländehöhe
15,0 – Vermaßung der Festsetzungen in m

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Maximal zulässige Gebäudehöhe
Bauweise	zulässige Dachform und -neigung

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 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

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 gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig.

1.1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus" sind Anlagen für die öffentliche Verwaltung sowie folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen zulässig:
- Kinderbetreuungseinrichtungen
- Räume für Vereinsarbeit,
- Veranstaltungsräume,
- Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren.

1.3 Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 - 21a BauNVO; § 9 Abs. 3 BauGB)

1.3.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO
Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen wird die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt bestimmt.
Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante
OK = maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, bei Gebäuden mit Flachdach zählt die Oberkante Attika

1.3.2 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.

1.3.3 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet WA ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus" ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ nur durch Grundflächen von Stellplätzen und Garagen sowie ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit wasserdurchlässiger Befestigung um bis zu 0,4 zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.

1.4.2 Flächen für Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet WA außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Dorfgemeinschaftshaus" ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der Abstand zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.

1.4.3 Flächen für Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Dorfgemeinschaftshaus" ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet dürfen die Mindestgröße von 750 m² nicht unterschreiten.

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

1.6.1 Begrenzung der Bodenversiegelung
Als Befestigungsart für Pkw-Stellplätze, deren Zufahrten und Feuerwehrstellflächen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Bei Pflasterungen muss ein Fugenanteil von mindestens 30 % vorhanden sein. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

1.6.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser
Das auf den überbauten Flächen der Baugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten. Bei der Errichtung der Versickerungsanlagen ist die Versickerungsfähigkeit und der ausreichende Grundwasserflurabstand standortkonkret nachzuweisen. Die Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf mit Anbindung an den Regenwasserkanal im öffentlichen Verkehrsraum auszustatten.

Weist ein standortkonkretes Versickerungsgutachten nach, dass ein Baugrundstück vollständig für Versickerung ungeeignet ist, so ist das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten. Je angefangene 50 m2 überbaute Fläche ist innerhalb des zugehörigen Baugrundstücks ein Speichervolumen von mindestens 1 m3 nachzuweisen. Ein Notüberlauf mit Anbindung an den Regenwasserkanal im öffentlichen Verkehrsraum ist vorzusehen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist mit Landschaftsrasen einzusäen und mit einem Überlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Ohorner Straße auszustatten.

1.6.3 Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Individuenzugriffe, signifikante Störungen)
Einschränkung der Zeiten für Baufeldfreimachung (KVM1)
Die Baufeldfreimachung ist außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 31. August, und damit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Brutvogelarten des Offenlandes durchzuführen. Ist die Baufeldfreimachung zwischen März und August unumgänglich, sind vor Beginn der Brut- und Aufzuchtzeit geeignete Vergrämungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vorzunehmen.

1.6.4 M1 - Anlage einer Streuobstwiese (Biotopausgleich)
Innerhalb der Maßnahmenfläche „M1" ist eine Streuobstwiese zu entwickeln und gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche sind 16 Obstbäume regionaltypischer Sorten (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen der gleichen Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind in einem Raster von ca. 10 m x 10 m (100 m² pro Baum) zu pflanzen.

Die Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen und fachgerecht durch späte Mahd mit Abtransport des Mahdgutes maximal zweimal jährlich zu pflegen (späte 1. Mahd, um das Abblühen von Gräsern und Kräutern zu ermöglichen). Auf den Einsatz von Düngemitteln ist zu verzichten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Planrealisierung folgenden Vegetationsperiode herzustellen. Die Fertigstellung der Maßnahme ist gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG der unteren Naturschutzbehörde zwecks Abnahme schriftlich anzuzeigen. Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt ca. 1.910 m².

1.7 Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind (LR) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit LR in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Elektroenergieleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

1.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die überwiegend zum Schlafen genutzten Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit mindestens einem Fenster zur Belüftung an einer der Fläche für Gemeinbedarf abgewandten Gebäudefassade auszustatten. Ist die Fensteranordnung an einer der Fläche für Gemeinbedarf abgewandten Gebäudefassade nicht möglich, so sind diese Schlafräume mit einer vom Öffnen des Fensters unabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.

1.8.2 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche von haustechnischen Anlagen
Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungsgrenze maßgebend, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

Schallleistung	erforderlicher Mindestabstand
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.

1.9 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.9.1 Anpflanzen von Bäumen auf den Wohngrundstücken
Auf jedem Wohngrundstück sind entweder 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 Obstbaum-Hochstämme (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenliste 1 unter Punkt 3.2 zu verwenden. Die durchzuführenden Pflanzmaßnahmen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten am Hauptgebäude herzustellen.

1.9.2 Pflanzgebot 1 (Pfg1)
Innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche ist eine extensiv genutzte Wiesenfläche zu entwickeln und gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist fachgerecht durch späte Mahd mit Abtransport des Mahdgutes maximal zweimal jährlich zu pflegen (späte 1. Mahd, um das Abblühen von Gräsern und Kräutern zu ermöglichen). Auf den Einsatz von Düngemitteln ist zu verzichten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Planrealisierung folgenden Vegetationsperiode herzustellen. Die Fertigstellung der Maßnahme ist gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG der unteren Naturschutzbehörde zwecks Abnahme schriftlich anzuzeigen.

1.9.3 Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und während der Durchführung der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Baumpflegemaßnahmen, die der Verkehrssicherheit dienen, sind zulässig. Bei Abgang sind die Gehölze durch Nachpflanzung standortgerechter heimischer Arten gleichwertig zu ersetzen.

1.10 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 135a, 135b BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Die Ausgleichsmaßnahme M1 innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Gesamtflächengröße von 1.911 m² wird den Grundstücken des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Am Sportplatz" Steina zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind. Davon entfallen nach dem Verteilungsmaßstab der zulässigen Grundfläche
- auf die Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebietes dieses Bebauungsplans 53 %,
- auf die Fläche für den Gemeinbedarf dieses Bebauungsplans 47 %.

Die externe Ausgleichsmaßnahme M2 außerhalb des Geltungsbereiches auf Teilen der Gemeindefläche Flurstücke 14 und 390/1 der Gemarkung Obersteina mit einer Gesamtflächengröße von 4.000 m² wird anteilig zu 68,75 % den Grundstücken des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Am Sportplatz" Steina zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind. Davon entfallen nach dem Verteilungsmaßstab der zulässigen Grundfläche
- auf die Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebietes dieses Bebauungsplans 53 %,
- auf die Fläche für den Gemeinbedarf dieses Bebauungsplans 47 %.

Die Rekultivierungsmaßnahme "Abriss Jugendherberge am Haustein in Steina" auf Teilen des Flurstücks 314/9 der Gemarkung Obersteina mit einer Gesamtflächengröße von 1.160 m² wird den Grundstücken des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Am Sportplatz „Steina zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind. Davon entfallen nach dem Verteilungsmaßstab der zulässigen Grundfläche
- auf die Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebietes dieses Bebauungsplans 53 %,
- auf die Fläche für den Gemeinbedarf dieses Bebauungsplans 47 %.

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 Dächer
Im allgemeinen Wohngebiet WA sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Sattel-, Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad zulässig. Für Nebengebäude sind darüber hinaus Flachdächer zulässig.

2.1.2 Fassaden
Klinkerfassaden sind im allgemeinen Wohngebiet WA unzulässig. Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

2.2 Zahl von Stellplätzen und Garagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)
Für jede Wohneinheit (Wohnung) sind mindestens zwei Garagen, Stellplätze oder überdachte Stellplätze nachzuweisen (möglich in Gemeinschaftsanlagen).

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

2.3.1 Freiflächen
Die nicht überbauten und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

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

2.3.3 Grundstückseinfriedungen
Entlang der öffentlichen Straßen und Fußwege sind nur Zäune bis maximal 1,50 m Höhe und Laubgehölzhecken bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Zu Verkehrsflächen haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Mauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.

3 Hinweise

3.1 Hinweise zu externen Maßnahmenflächen
Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden folgende sonstige geeignete Maßnahmen auf Gemeindeflächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes herangezogen:
- Maßnahmenfläche M2 - Anlage einer Streuobstwiese: Teile der Flurstücke 14 und 390/1 der Gemarkung Obersteina, Gesamtfläche ca. 4.000 m² anteilig zu 68,75 %
- Rekultivierungsmaßnahme "Abriss Jugendherberge am Haustein in Steina": Teile des Flurstückes 314/9 der Gemarkung Obersteina, Gesamtfläche ca. 1.160 m²

3.2 Pflanzenauswahlliste

Pflanzenliste 1 - Heimische und standortgerechte Baumarten

Groß- und mittelgroßkronige Baumarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleinkronige Baumarten

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

Obstbäume

Apfel
Berlepsch, Rheinischer Bohnapfel, Boskoop, Gascoynes Scharlachroter, Goldparmäne, Schöner von Herrnhut, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Prinz Albrecht, Gelbe Sächsische Renette, Zimtrenette, Martens Gravensteiner Sämling, Oberlausitzer Nelkenapfel, Oberlausitzer Muscarette

Birne
Gellert´s Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneu, Konferenzbirne, Maklone, Poiteau

Pflaume
Althanus Reneklode, (Bautzner), Ganszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Süßkirsche
Altenburger Melonenkirsche, Große Germersdorfer, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassin´s Frühe Herzkirsche, Schneider´s späte Knorpelkirsche

Pflanzenliste 2 - Heimische und standortgerechte Straucharten

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (nur Südseite)
Rosa canina	Wildrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose

3.3 Denkmalschutz / Archäologie
Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung eines als archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG (mittelalterlicher Ortskern) gekennzeichneten Bereiches.
Aufgrund der archäologischen Relevanz müssen vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
Auf die denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe gemäß § 14 SächsDSchG und die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

3.4 Bodenschutz / Altlasten
Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 7 Abs. 2 KrWG 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. der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3.5 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.

3.6 Regenrückhalteanlagen / Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung
Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SächsWG. 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 zu planen und ausreichend zu bemessen.

3.7 Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht
Für Erkundungen mit geologischem Belang besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittei-lungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Die Ergebnisse dieser Erkundungen (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) sind dem LfULG zu übermitteln (§ 15 SächsKrWBodSchG).

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 Vorsorgender Radonschutz
Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon. Darin wurde zum Schutz vor Radon 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.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat gemäß Strahlen-schutzgesetz bzw. Strahlenschutzverordnung geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zu-tritt 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 Feuchteschutz eingehalten werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat Steina hat am 20.02.2018 mit Beschluss-Nr.: 214/52/2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnbebauung Am Sportplatz" Steina nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Steina, den 15.11.2021 — Sandro Bürger, Bürgermeister

2. Billigungs- und Offenlagebeschluss Vorentwurf
Der Gemeinderat Steina hat am 20.02.2018 mit Beschluss-Nr.: 215/52/2018 den Entwurf des Bebauungsplans "Wohnbebauung Am Sportplatz" Steina, Planstand 10.01.2018 mit Begründung gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Steina, den 15.11.2021 — Sandro Bürger, Bürgermeister

3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplans "Wohnbebauung Am Sportplatz" Steina, Planstand 10.01.2018, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom 19.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung Steina 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 Amtsblatt "Mitteilungsblatt" der Gemeinde Steina, Ausgabe Radeberg KW 10 vom 10.03.2018 sowie durch Aushang an allen Verkündigungstafeln der Gemeinde Steina am 09.03.2018 bis 23.03.2018 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.

Aufgrund der Fortführung der Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren wurde diese Offenlage als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB gewertet.

Steina, den 15.11.2021 — Sandro Bürger, Bürgermeister

4. Einstellung der Unterlagen in das Internet (§ 4a Abs. 4 BauGB)
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 Gemeinde Steina unter www.steina-sachsen.de und im Bürgerbeteiligungsportal des Landes Sachsen unter www.lsnq.de/bauleitplanung in das Internet eingestellt. Die in das Internet eingestellten Dateien wurden während des Offenlagezeitraums nicht geändert.

Steina, den 15.11.2021 — Sandro Bürger, Bürgermeister

5. 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 02.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung vom 10.01.2018 nach §2 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis 20.04.2018) aufgefordert.

Aufgrund der Fortführung der Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren wurde diese Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB sowie der Nachbargemeinden als frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Steina, den 15.11.2021 — Sandro Bürger, Bürgermeister

6. Beschluss über Plananpassungen
Der Gemeinderat Steina hat am 08.12.2020 mit Beschluss-Nr.: 66-15/2020 Plananpassungen (Änderungen / Ergänzungen) zum Entwurf des Bebauungsplans "Wohnbebauung Am Sportplatz" Steina, Planstand 22.10.2020 beschlossen und bestimmt, dass zum geänderten / ergänzten Entwurf des Bebauungsplans "Wohnbebauung Am Sportplatz" Steina mit Begründung und Umweltbericht die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

Steina, den 15.11.2021 — Sandro Bürger, Bürgermeister

7. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplans "Wohnbebauung Am Sportplatz" Steina, Planstand 16.12.2020, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) hat einschließlich der Begründung inklusive Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 25.01.2021 bis einschließlich 02.03.2021 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 Amtsblatt "Mitteilungsblatt" der Gemeinde Steina, Ausgabe Radeberg KW 2 vom 16.01.2021 sowie durch Aushang an allen Verkündigungstafeln der Gemeinde Steina am 18.01.2021 bis 03.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Steina, den 15.11.2021 — Sandro Bürger, Bürgermeister

8. Einstellung der Unterlagen in das Internet (§ 4a Abs. 4 BauGB)
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 Gemeinde Steina unter www.steina-sachsen.de und im Bürgerbeteiligungsportal des Landes Sachsen unter www.lsnq.de/bauleitplanung in das Internet eingestellt. Die in das Internet eingestellten Dateien wurden während des Offenlagezeitraums nicht geändert.

Steina, den 15.11.2021 — Sandro Bürger, Bürgermeister

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 25.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung vom 16.12.2020 nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis 02.03.2021) aufgefordert.

Steina, den 15.11.2021 — Sandro Bürger, Bürgermeister

10. Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplans "Wohnbebauung Am Sportplatz" Steina, Planstand 16.12.2020, wurde nach dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 geändert / ergänzt. Durch die Änderung / Ergänzung des Entwurfs des Bebauungsplans "Wohnbebauung Am Sportplatz" Steina wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Die Öffentlichkeit war von den Änderungen / Ergänzungen der Planung nicht betroffen. Die von den Änderungen / Ergänzungen der Planung berührten Behörden und sonstigen TÖB wurden mit Schreiben vom 30.04.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme zur 2. Entwurfsfassung vom 16.04.2021 nach § 4a Abs. 3 BauGB (Frist bis 20.05.2021) aufgefordert.

Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten / ergänzten Planteilen abgegeben werden können.

Steina, den 15.11.2021 — Sandro Bürger, Bürgermeister

11. Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat Steina hat am 21.09.2021 mit Beschluss-Nr.: ST-B/2021/099 die zum Planentwurf vom 10.01.2018 und zum Planentwurf vom 16.12.2020 sowie zum 2. Planentwurf vom 16.04.2021 vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.

Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 30.09.2021 und vom 25.10.2021 mitgeteilt worden.

Steina, den 15.11.2021 — Sandro Bürger, Bürgermeister

12. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bebauungsplan "Wohnbebauung Am Sportplatz" Steina, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), Fassung vom 16.04.2021 mit redaktionellen Änderungen vom 19.05.2021 ist am 21.09.2021 mit Beschluss-Nr.: ST-B/2021/100 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden. Gleichzeitig wurde die Begründung gebilligt.

Steina, den 15.11.2021 — Sandro Bürger, Bürgermeister

13. Plangenehmigung
Die Genehmigung des Bebauungsplans "Wohnbebauung Am Sportplatz" Steina, Fassung vom 16.04.2021 mit redaktionellen Änderungen vom 19.05.2021, wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 18.02.22 erteilt.

Steina, den 24.02.2022 — Sandro Bürger, Bürgermeister

14. Planausfertigung
Der Bebauungsplan "Wohnbebauung Am Sportplatz" Steina, Fassung vom 16.04.2021 mit redaktionellen Änderungen vom 19.05.2021, wird hiermit ausgefertigt.

Steina, den 24.02.2022 — Sandro Bürger, Bürgermeister

15. Bekanntmachung des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans "Wohnbebauung Am Sportplatz" Steina 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 Amtsblatt "Mitteilungsblatt" der Gemeinde Steina, Ausgabe Radeberg KW8 vom 26.02.22 sowie durch Aushang an allen Verkündigungstafeln der Gemeinde Steina am 28.02. bis 10.03.22

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) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 07.03.22 in Kraft getreten.

Steina, den 11.03.2022 — Sandro Bürger, Bürgermeister

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, Vermessungsamt

Projekt:
B- Plan "Wohnbebauung am Sportplatz" Steina

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

Planungsträger:
Gemeinde Steina
Hauptstr. 64
01920 Steina
geprüft: — Datum: — Unterschrift, Stempel

Planung:
Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
info@pb-schubert.de
PLANUNGSBÜRO SCHUBERT
geprüft: — Datum: 19.05.2021 — Unterschrift, Stempel

LPH:
Satzung i.d. Fassung vom 16.04.2021 mit red. Änderungen vom 19.05.2021

gez.:	Blattgröße:	DIN:
MF / CHB	B/H = 1.440 / 460 mm (0,66 m²)	-
Projektnr.: F20002	Maßstab: 1:1.000	FB / LPH / Plannr.: F 3 L01 — Index: -

Dateipfad: M:\Steina\F20002_BPlan_Wohngebiet_Am_Sportplatz\07_Zeichnungen\5. Satzung\F20002_BPlan_Am_Sportplatz_Steina_SATZUNGSAUSFERTIGUNG_210416_210519