

# **BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

## **FREIZEITPARK UND WOHNEN AM SPORT-INN ARNSDORF**

### **2. ÄNDERUNG**

### **SATZUNG**

**Gemeinde:** Arnsdorf  
**Landkreis:** Bautzen

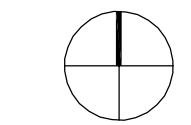
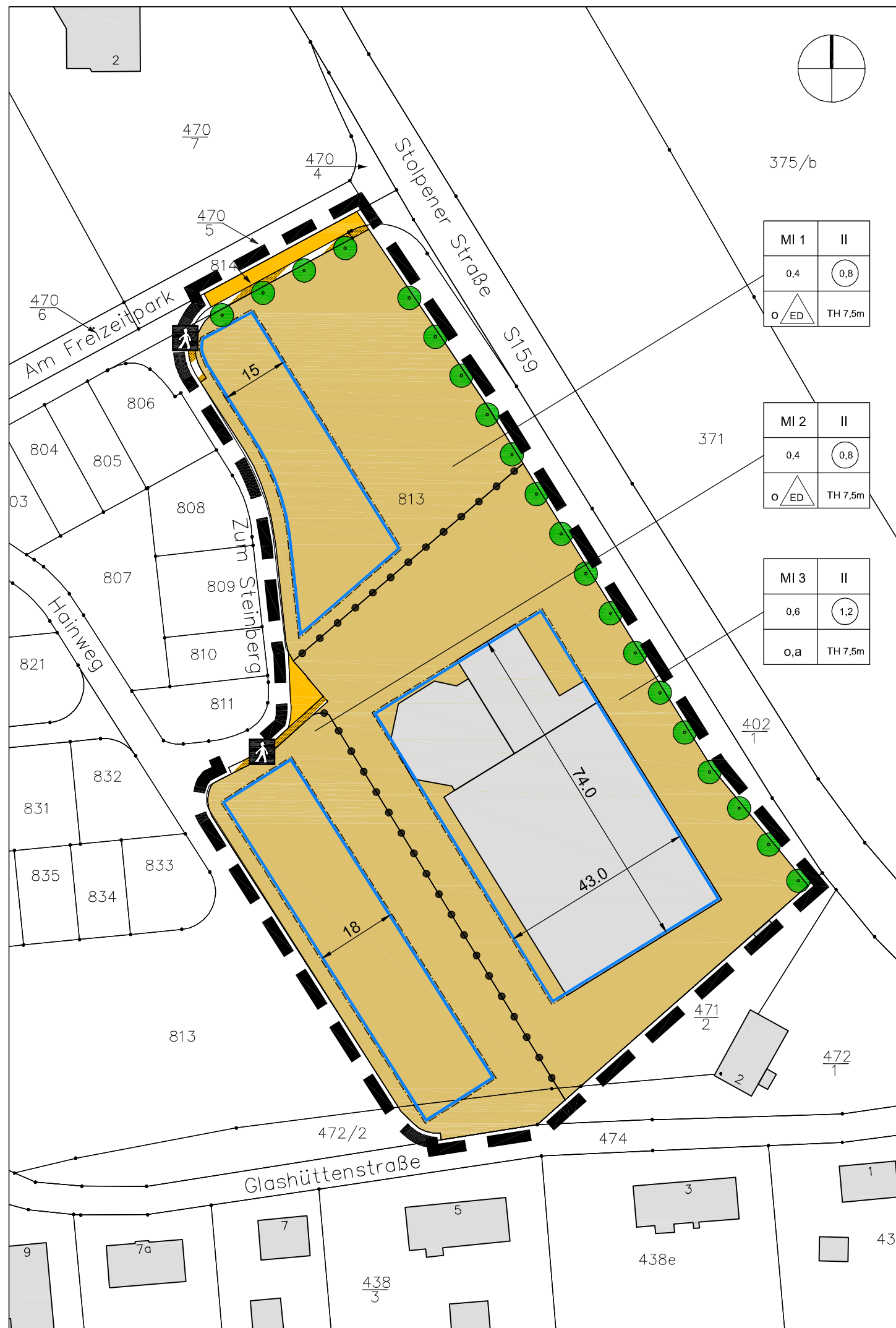
**Planungsträger:** **Gemeinde Arnsdorf**  
Bahnhofstraße 15/17  
01477 Arnsdorf

**Planverfasser:** Planungsbüro Schubert  
Architektur & Freiraum  
Friedhofstraße 2  
01454 Radeberg  
Tel. 03528/4196 0  
Fax 03528/4196 29  
Internet: [www.pb-schubert.de](http://www.pb-schubert.de)  
E-Mail: [info@pb-schubert.de](mailto:info@pb-schubert.de)



**Radeberg, den 10.04.2015 mit redaktionellen Änderungen vom 19.10.2015**

Dateipfad: M:\Arnsdorf\F14076\_2\_Änderung B-Plan Sport-Inn 09\_ Zeichnungen\3. Entwurf\



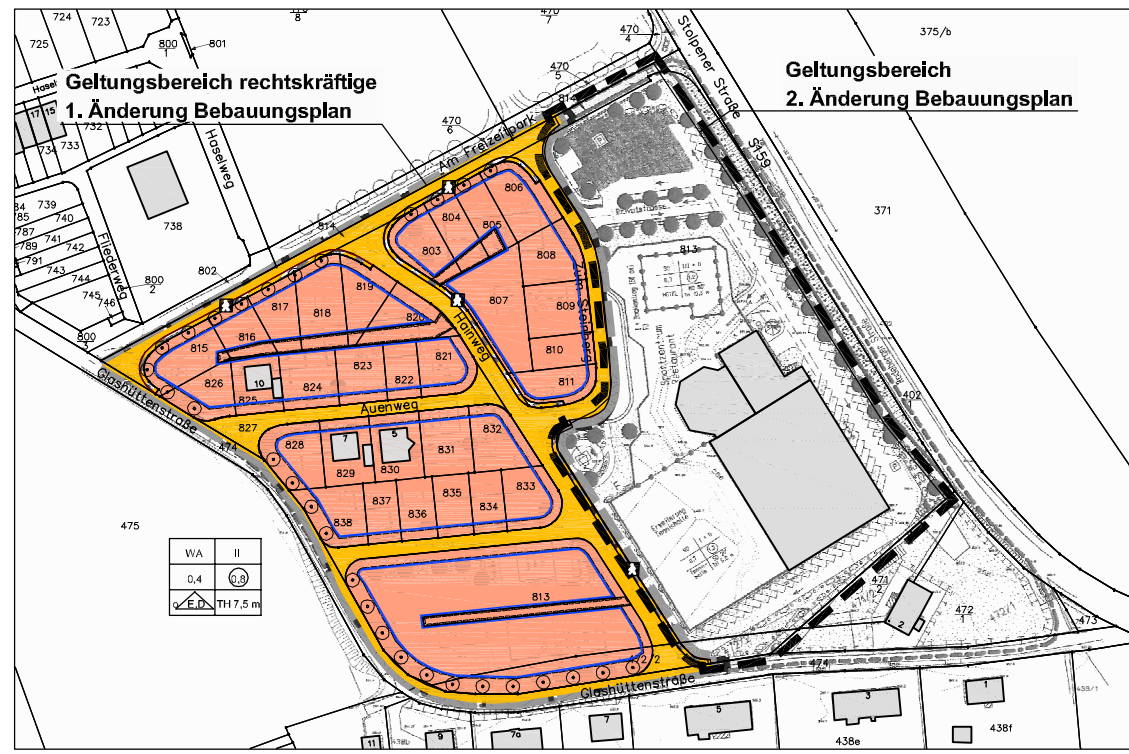
MI 1	II
0,4	0,8
o ED	TH 7,5m

MI 2	II
0,4	0,8
o ED	TH 7,5m

MI 3	II
0,6	1,2
o,a	TH 7,5m

**RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN  
FREIZEITPARK UND WOHNEN AM SPORT-INN ARNSDORF**

LAGE GELTUNGSBEREICH M 1: 2 500



**LEGENDE ZUR 2. ÄNDERUNG**

**FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (PLANTEIL A)**

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 MI Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl  
 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl  
 TH 7,5 m Traufhöhe als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt  
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bauweise und Baugrenzen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB**  
 o offene Bauweise  
 a abweichende Bauweise  
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 - - - - - Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung:  
 Fußgängerbereich
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**  
 Anpflanzung Einzelbaum
- Sonstige Planzeichen**  
 Geltungsbereich 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Hinweise**  
 Flurstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 Gebäudebestand  
 Vermaßung der Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzungsart / Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

Projekt  
**BEBAUUNGSPLAN  
Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf  
2. Änderung**

Planbezeichnung:  
**Planzeichnung - Teil A**

Geltungsbereich:  
T.v. Flst. 472/2, 813 und 814 Gemarkung Arnsdorf

Bauherr: Gemeindeverwaltung Arnsdorf, Bahnhofstraße 15/17, 01477 Arnsdorf  
 geprüft und zur Ausführung freigegeben: Datum: Unterschrift, Stempel

Planung: PLANUNGSBÜRO SCHUBERT ARCHITEKTUR & FREIRAUM, FRIEDHOFSTRASSE 2 - 01454 RADEBERG, TEL. 03528/4196-0 - FAX. 03528/4196-29, E-MAIL: INFO@PB-SCHUBERT.DE  
 geprüft und zur Ausführung freigegeben: Datum: Unterschrift, Stempel

LPH: SATZUNG i.d.F. vom 10.April 2015 mit redaktionellen Änderungen vom 19. Oktober 2015  
 gez.: AW/JP Maßstab: 1:1.000  
 Blattgröße: B/H = 297 / 420 (0,13m²)  
 Plandatum: FB / LPH / Planr.: F 3 L01  
 DIN: A3  
 Index: -

## GEMEINDE ARNSDORF

# BEBAUUNGSPLAN FREIZEITPARK UND WOHNEN AM SPORT-INN ARNSDORF

## 2. ÄNDERUNG

## SATZUNG

---

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG

#### 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), letzte Änderung durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 238, 258, 322)

#### 2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB sowie BauNVO)

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

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

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

##### 2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone.

- 2.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen  
Höhenbezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe ist die natürliche Geländeoberkante in der Mitte des Gebäudes.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.3.1 Die Bauweise richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

- 2.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Abstandsflächen sind entsprechend der SächsBO nachzuweisen.

### **2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen.

### **2.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 2.5.1 In den Baugebieten MI 1 und MI 2 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 m<sup>2</sup> überbaute Fläche ist innerhalb des zugehörigen Baugrundstücks in der Baugenehmigung ein Speichervolumen von mindestens 1 m<sup>3</sup> nachzuweisen. Ein Notüberlauf mit Anbindung an die Regenwasserleitung ist vorzusehen.

### **2.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 2.6.1 In MI1 sind Schlaf- und Kinderzimmer mit einem Fenster zur Belüftung auf der von der S 159 abgewandten Gebäudefront auszustatten.

- 2.6.2 In MI3 sind Wohnnutzungen ausschließlich im südwestlichen Teil zulässig. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einem Fenster zur Belüftung auf der von der S 159 abgewandten Gebäudefront auszustatten.

## **3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

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

Fassaden

Grelle leuchtende Farben sind unzulässig.

### **3.2 Grundstücksgestaltung**

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

- 3.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

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

- 3.2.2 **Grundstückseinfriedungen**  
Einfriedungen sind als Strauchhecken bis max. 2,00 m Höhe bzw. als Maschendrahtzäune mit hinterpflanzter Strauchhecke bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Einfriedungsmauern und geschlossene Betonsockel im Bereich der Zaunanlagen sind unzulässig.  
Zwischen den Baugrundstücken sind offene Einfriedungen durch Bepflanzung (Buschwerk, Hecken) zulässig.
- 3.2.3 **Geländemodellierungen**  
Das natürliche Geländeniveau darf zur Errichtung baulicher Anlagen nicht wesentlich verändert werden. Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports und deren Zufahrten ist eine wesentliche Veränderung des natürlichen Gefälles möglich, wenn es durch verkehrstechnische Belange erforderlich ist.
- 3.2.4 **Zufahrten**  
In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sind die Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen mit Betonverbundsteinen oder Natursteinen zu befestigen.
- 3.2.5 **Stellplätze**  
Die Stellplätze sind in versickerungsfähigem Belag auszubilden (z. B. Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfuge, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene Decke).
- 3.3 Verkehrsflächen**  
Öffentliche Fußwege  
Die öffentlichen Fußwege sind zu pflastern.

## **4 Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

### **4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vor Baufeldfreimachung bzw. Baubeginn ist die Fläche auf seltene oder gefährdete Arten zu kontrollieren. Entsprechende, sich aus dem Artenschutz § 42 BNatSchG ergebende Maßnahmen sind umzusetzen.

### **4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### **PF1 – Straßenbegleitende Baumpflanzungen**

Gemäß Planeintrag sind straßenbegleitend Baumreihen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorte sind aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen um bis zu 2 m zulässig. Der einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 1 m und zur S 159 mindestens 4,50 m. Es ist eine Art der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

#### **PF2 – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken**

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind 1 Laubbaum oder 3 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzenlisten 2, 3 und 4 zu verwenden. Der Anteil an Ziersträuchern kann bis zu 50 % betragen. Die im Plan bereits festgesetzten Pflanzstandorte für straßenbegleitende Bäume werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

### **4.3 Mindestgröße der zu verwendenden Pflanzen (Pflanzqualitäten)**

- Bäume: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen
- Sträucher: 2 x v., 60-100 cm Höhe

#### 4.4 Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach dem Bezug des Gebäudes durchzuführen.

### 5 Hinweise

#### 5.1 Meldepflicht von Bodenfunden

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

#### 5.2 Bodenschutz und Altlasten

Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen gelten folgende Hinweise:

- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Ggf. erforderliche Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, daß Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der zuständigen Behörde mitzuteilen.

#### 5.3 Versorgungsleitungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist zu unterirdischen Versorgungsleitungen in der Regel ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei der Anpflanzung von Sträuchern beträgt der Abstand mindestens 1,50 m. Bei Unterschreitung sind in Abstimmung mit dem betreffenden Ver- und Entsorgungsträger Medienschutzmaßnahmen vorzusehen.

#### 5.4 Grenz- und Vermessungsmarken

Grenz- und Vermessungsmarken sind gemäß § 6 SächsVermG besonders geschützt.

#### 5.5 Pflanzenauswahlliste

##### Pflanzenliste 1 – Kleinkronige Baumarten für straßenbegleitende Baumpflanzungen:

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn / Rotdorn
Prunus serrulata	Zierkirsche

##### Pflanzenliste 2 – Groß- und mittelkronige Baumarten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia pallida	Königslinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme, Rüter
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

**Pflanzenliste 3 – Kleinkronige Baumarten:**

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevig. Paul Scarlet	Rotdorn
Malus hybr.	Zierapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus serrulata 'Amanogawa'	Japanische Zierkirsche
Pyrus ssp.	Birne, einheimische Sorten
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstgehölze Hochstamm	

**Pflanzenliste 4 - Straucharten**

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn / Rotdorn
Forsythia intermedia 'Lynwood gold'	Berberitze
Kerria japonica 'Pleniflora'	Ranunkelstrauch
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Prunus cerasifera nigra	Blut-Pflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharicus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina / rubiginosa	Wildrosen
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea arguta / bumalda / vanhouttei	Spiere
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball