

**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNGSPLANUNG**

**FREIZEITPARK ARNSDORF -  
SONDERGEBIET,  
WOHNGBIET**

**2. ÄNDERUNG**

**VORENTWURF**

**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)



## GEMEINDE ARNSDORF

# BEBAUUNGSPLAN FREIZEITPARK ARNSDORF - SONDERGEBIET, WOHNGEBIET

## 2. ÄNDERUNG

---

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08. September 2015

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2016 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1764) m.W.v. 27. Juli 2016, Stand 18. Oktober 2016 aufgrund Gesetz vom 11. April 2016 (Bundesgesetzblatt I, Seite 745)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 146), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

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)

**WA - Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 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 in der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut

#### 1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung (§ 18 Abs. 2 BauNVO)

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 Grundstücksfläche

(§ 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 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung der Wohngebietsflächen erfolgt über folgende Verkehrsflächen:

- WA 1: Haselweg und Untere Glashüttensiedlung
- WA 2: Haselweg und Ahornweg
- WA 3: Ahornweg und Heideparkring
- WA 4: Heideparkring
- WA 5 und WA 6: Obere Glashüttensiedlung

### 1.5 Leitungsrecht

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche des Leitungsrechtes ist mit Leitungsrechten zugunsten der Nutzer und des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

### 1.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In WA 6 sind Schlaf- und Kinderzimmer mit einem Fenster zur Belüftung auf der von der S 159 abgewandten Gebäudefront auszustatten.

## 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 Dachgestaltung

Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer.

Es sind ausschließlich harte Dacheindeckungen in grau – anthrazit oder in Rottönen zulässig. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.

#### 2.1.2 Fassaden

Grelle leuchtende Farben sind unzulässig.

Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.

### 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

#### 2.2.1 Freiflächen

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

#### 2.2.2 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen sind als Strauchhecken bis max. 2,00 m Höhe bzw. als Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit hinterpflanzter Strauchhecke bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Einfriedungsmauern und geschlossene Betonsockel im Bereich der Zaunanlagen sind unzulässig.

#### 2.2.3 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 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 3.1 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereiches folgende Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

#### 3.1.1 Oberbodensicherung

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend der gültigen DIN abzuheben und im nutzbaren Zustand zu erhalten, vor Ort wieder einzubauen oder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

#### 3.1.2 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Befestigung von Stellplätzen ist nur 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.

### 3.1.3 Niederschlagswasserrückhaltung auf den Wohnbaugrundstücken

Das auf den überbauten Flächen der Wohnbaugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (Zisternen, etc.) und zu versickern (Mulden, Rigolen, etc.) oder als Brauchwasser zu nutzen. Bei der Errichtung der Versickerungsanlagen sind die Versickerungsfähigkeit und der ausreichende Grundwasserflurabstand standortkonkret nachzuweisen. Die Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf mit Anbindung an die öffentliche Regenwasserleitung auszustatten. Ausgenommen von der Festsetzung sind die bereits bebauten Flurstücke Nr. 699/4, 699/5, 699/6, 719, 720, 733, 734, 735, 736, 737 und 738 der Gemarkung Arnsdorf.

### 3.1.4 M1 - Anlage einer Gehölzpflanzung

Innerhalb der Maßnahmenfläche „M1“ ist eine dichte, strukturreiche Gehölzpflanzung zu entwickeln. Je 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Strauch und je 50 m<sup>2</sup> mindestens 1 Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzauswahllisten zu verwenden. Vorhandene standortheimische Gehölze sind zu erhalten und werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet. Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt 4.680 m<sup>2</sup>.

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

### 3.2.1 PF1 - Heckenpflanzung zur Eingrünung des Vorhabens

Die als „PF1“ festgesetzte Fläche ist mit frei wachsenden Hecken zu bepflanzen (mindestens 1 Strauch oder 1 Baum je 1,5 m<sup>2</sup>), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzauswahllisten zu verwenden. Vorhandene standortheimische Gehölze sind zu erhalten und werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

### 3.2.2 PF2 - Gehölzpflanzung

Die als „PF2“ festgesetzte Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzauswahlliste 4 zu bepflanzen (mindestens 1 Strauch je 1,5 m<sup>2</sup>), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 3.2.3 PF3 - 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. Es ist eine Art der Pflanzauswahlliste 1 zu verwenden.

### 3.2.4 PF4 - Anpflanzen von Bäumen auf den Wohngrundstücken

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche sind entweder 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum oder 1 Obstbaum-Hochstamm oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 Obstbaum-Halbstämme zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Vorhandene Gehölze werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

## 3.3 Mindestgröße der zu verwendenden Pflanzen (Pflanzqualitäten)

Gehölzpflanzung (M1), Heckenpflanzung (PF1)

- Bäume: Heister, 3 x v., Höhe 150 bis 200 cm
- Sträucher: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe

Straßenbegleitende Baumpflanzung (PF2):

- Bäume: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen und fachgerechter Verankerung

Einzelbaumpflanzung auf Wohngrundstücken (PF3):

- Großkronige Bäume: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen
- Kleinkronige Bäume: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm  
jeweils mit fachgerechter Verankerung

**3.4 Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen**

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Die Fertigstellung ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

**4 HINWEISE****4.1 Pflanzenauswahlliste****Pflanzenliste 1 – Kleinkronige Baumarten für straßenbegleitende Baumpflanzungen:**

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

**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 carpiniifolia	Feldulme, Ruster
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'	Forsythie
Kerria japonica 'Pleniflora'	Ranunkelstrauch
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera caprifolium	Jelängerjeliieber
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

**4.2 Meldepflicht von Bodenfunden**

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

**4.3 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.

**4.4 Bohranzeige-/ Bohrergebnismittelungspflicht**

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

**4.5 Bodenschutz / Altlasten**

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

**4.6 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.

**4.7 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.

**4.8 Einschränkung der Zeiten für Baufeldfreimachung**

Die Baufeldfreimachung (Entfernen Vegetationsdecke einschließlich Fällung und Rodung von Bäumen) ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Anderenfalls ist die Fläche vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Baubeginn auf seltene oder gefährdete Arten zu kontrollieren. Entsprechende, sich aus dem Artenschutz § 42 BNatSchG ergebende Maßnahmen sind umzusetzen.

**4.9 Straßenrecht**

Entlang der Staatsstraße S 159 bestehen folgende Restriktionen (jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnbefestigung):

- Ein 3,50 m breiter Streifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- In einer Entfernung bis zu 20 m besteht außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Anbauverbot für Hochbauten jeder Art gemäß § 24 SächsStrG.
- Im Abstand von 40 m bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des zuständigen Straßenbauamtes.

**GEMEINDE ARNSDORF**

**BEBAUUNGSPLAN  
FREIZEITPARK ARNSDORF -  
SONDERGEBIET, WOHNGBIET**

**2. ÄNDERUNG**

**VORENTWURF**

**Teil C-1: BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG**

**INHALT**

1	DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....	2
1.1	Lage und Umfeld des Plangebietes, vorhandene Nutzungen .....	2
1.2	Bestehendes Planungsrecht .....	2
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	2
2	ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG .....	3
3	INHALT DER PLANÄNDERUNG .....	3
3.1	Geltungsbereich .....	3
3.2	Art der baulichen Nutzung .....	3
3.3	Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen .....	4
3.5	Verkehrerschließung / Verkehrsflächen .....	4
3.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen .....	5
3.7	Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen .....	5
3.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	5
3.9	Leitungsrecht .....	6
3.10	Ver- und Entsorgung .....	6
4	FLÄCHENBILANZ .....	6
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....	7

**Teil C-2: UMWELTBERICHT**

## 1 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 1.1 Lage und Umfeld des Plangebietes, vorhandene Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ befindet sich im Nordwesten von Arnsdorf.

Es wird im Norden von der Wohnbebauung der Oberen Glashützensiedlung, im Osten von der Stolpener Straße (S 159) und landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Süden vom Bebauungsplangebiet „Freizeitpark und Wohnen am Sport-Inn Arnsdorf“ (Sportzentrum & Wohnbebauung) und im Westen von der Wohnbebauung der Unteren Glashützensiedlung sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Im Bebauungsplangebiet wurden bereits Wohngebäude sowie die Erlebnisparkanlage "Sächsische Schweiz" (Gaststätte, Hotel, Bowling) realisiert.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst das Bebauungsplangebiet „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ ohne das Sondergebiet Freizeit und das Mischgebiet.

### 1.2 Bestehendes Planungsrecht

Die 1. Änderung des Bebauungsplan „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ (rechtskräftig seit dem 26.09.1997) bildet die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben innerhalb des B-Plan-Änderungsbereiches.

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Arnsdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist der Geltungsbereich der 2. Änderung als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.

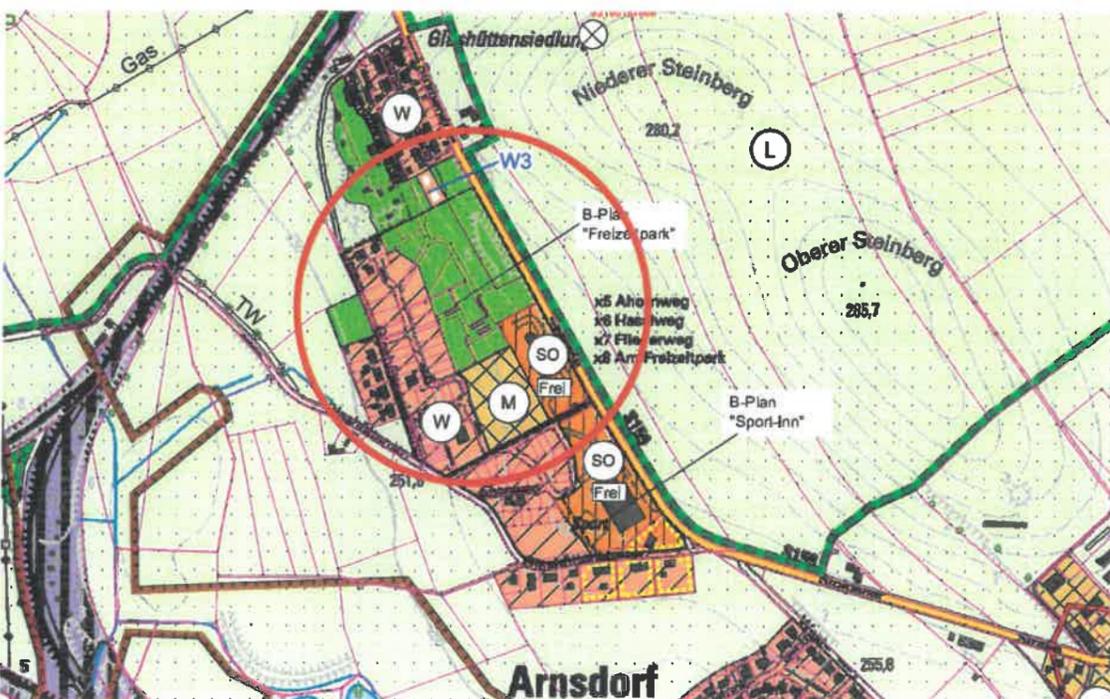


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Arnsdorf

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ wird in weiten Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Lediglich im Bereich der geplanten Wohnbaufläche an der Oberen Glashützensiedlung wird von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird dafür parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ die Flächennutzungsplanänderung aufgestellt (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

## 2 ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ und der Genehmigung im Jahre 1997 haben sich die wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Arnsdorf verändert. Einige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind nicht mehr tragfähig. Neue Planungsziele haben sich ergeben.

Planungsziel ist eine deutliche Reduzierung des Wohnbauflächenumfangs im Bebauungsplangebiet. Dabei handelt es sich um „Schrumpfungsfächen“, die beispielsweise städtebaulich nicht sinnvoll erschlossen werden können bzw. eine Siedlungsflächenentwicklung darstellten, die nunmehr nicht weiter verfolgt werden soll. Dadurch können an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich sinnvollere Flächen für eine Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Außerdem sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen sowie die grünordnerischen Festsetzungen überarbeitet werden, um die Bebaubarkeit der Grundstücke zukünftig praktikabler zu gestalten und den Bauherren einen größeren Handlungsspielraum zu ermöglichen.

Gleichzeitig soll die Obere Glashüttensiedlung städtebaulich sinnvoll arrondiert werden durch die Ergänzung von Wohnbebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraße auf dem Flurstück 367.

## 3 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Nachfolgend aufgeführte Änderungen werden zur bestehenden, rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Freizeitpark Arnsdorf – Sondergebiet, Wohngebiet“ (i.d.F. vom 11.07.1997) für den Geltungsbereich der 2. Änderung getroffen.

### 3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Freizeitpark Arnsdorf - Sondergebiet, Wohngebiet“ umfasst die Flurstücke 367, 696, 697, 698, 699/1, 699/2, 699/3, 699/4, 699/5, 699/6, 699/7, 699/8, 699/9, 699/10, 699/11, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714/1, 714/2, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799/1, 799/2, 800/1, 800/2, 800/3, 800/4, 801 und 802 sowie Teile der Flurstücke 458, 468 und 474 der Gemarkung Arnsdorf. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde gegenüber der rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans im Nordosten erweitert um das Flurstück 367 zur Einordnung von Wohnbebauung und einem Fußweg (insg. 3.660 m<sup>2</sup>)

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Osten des Plangebietes entfallen Wohnbauflächen in Größenordnungen, da diese eine Siedlungsflächenentwicklung darstellen, die nunmehr nicht weiter verfolgt werden soll. Dadurch können an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich sinnvollere Flächen für Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Die Allgemeinen Wohngebiete, in denen bereits Wohnbebauung realisiert wurde (1 Mehrfamilienhaus, 1 Reihenhauses, 1 Doppelhaus, 3 Einfamilienhäuser) werden beibehalten. Die Abgrenzung der Baugebiete erfolgte unter Berücksichtigung städtebaulich sinnvoller Parzellierungs- und Erschließungsmöglichkeiten. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Tankstellen und Gartenbaubetrieben werden generell ausgeschlossen, da hierfür die Erschließungsanforderungen am Standort nicht gegeben sind sowie an anderen Stellen im Gemeindegebiet geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Im Erweiterungsbereich (Flst. 367) werden die Wohnbauflächen WA 5 und WA 6 ergänzt (2.920 m<sup>2</sup>). Dadurch soll die Obere Glashüttensiedlung entlang der vorhandenen Erschließungsstraße städtebaulich sinnvoll arrondiert werden.

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Das Baugebiet des eingeschränkten Gewerbegebietes im Osten des Plangebietes entfällt, da dafür kein Bedarf mehr besteht.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Schaffung von Rechtssicherheit auf der Grundlage der gültigen Rechtsprechung wird die bisherige Festsetzung im Baugebiet WA 1 von II + D in maximal 3 Vollgeschosse sowie in WA 4 von I + D in maximal 2 Vollgeschosse geändert.

In den ergänzten Baugebieten WA 5 und WA 6 wird die Geschossigkeit und Traufhöhe entsprechend der Wohnbebauung der Oberen Glashüttensiedlung festgesetzt.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**

Um eine aufgelockerte, dem ländlichen Siedlungsraum angepasste Baustruktur zu gewährleisten, entfällt im Baugebiet WA1 die bisherige ausschließliche Zulässigkeit von Hausgruppen. Die Einschränkung der offenen Bauweise entfällt, so dass in diesem Baugebiet zusätzlich zu den Hausgruppen auch Doppel- und Einzelhäuser zulässig sind.

In den Baugebieten WA 2 und WA 3 werden zusätzlich zu den bisher ausschließlich zulässigen Doppelhäusern auch Einzelhäuser zugelassen.

In den ergänzten Baugebieten WA 5 und WA 6 wird die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die Baugrenzen werden verändert und großzügiger festgesetzt, um durch die variablen Möglichkeiten der Gebäudeanordnung die gewünschte lockere Baustruktur zu erreichen. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das in WA 6 festgesetzte Baufenster berücksichtigt das Anbauverbot für Hochbauten gemäß § 24 SächsStrG in einem Abstand von 20 m zur S 159. *Darüber hinaus bedürfen bauliche Anlagen im Abstand von 40 m zur S 159 der Zustimmung des zuständigen Straßenbauamtes.*

### **3.5 Verkehrserschließung / Verkehrsflächen**

Aufgrund des Wegfalls von Wohngebietsflächen im Osten des Plangebietes sind die Verkehrsflächen in diesen Bereichen für die Erschließung nicht mehr erforderlich. Daher entfallen dort die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die Stellplätze. Die Verlängerung der Straßenverkehrsfläche des Heideparkings nach Norden zur Oberen Glashüttensiedlung entfällt zugunsten eines Fußgängerbereiches. Das Entstehen von Durchgangsverkehr soll so verhindert werden.

Durch den Wegfall des Gewerbegebietes im Osten des Plangebietes sind dort die Zufahrt von der S 159 sowie die Stellplätze nicht mehr erforderlich und entfallen.

Die Festsetzung des straßenbegleitenden Radwegs entlang der S 159 entfällt, da dieser gemäß der aktuellen Planung des LASuV auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehen ist. Für dieses Verkehrsbauvorhaben findet derzeit das Planfeststellungsverfahren "S 159 - Ausbau in und westlich Arnsdorf, Anbau eines Radweges" statt (Hinweis auf bestehende Veränderungssperre innerhalb Planfeststellungsgrenze).

Die Verkehrserschließung wurde überarbeitet und an aktuelle Standards angepasst:

- Die Straßenverkehrsflächen wurden in den Kreuzungsbereichen zur Berücksichtigung von Schleppkurven und Sichtfeldern an aktuelle Standards angepasst.
- Die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraßen Untere Glashüttensiedlung, Heideparking, Ahornweg und Haselweg wurde mit mindestens 5,50 m Breite festgesetzt, um bei verminderter Geschwindigkeit den Begegnungsfall LKW / LKW zuzulassen.
- Die inneren Erschließungsstraßen Heideparking, Ahornweg und Haselweg wurden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und sind als Mischverkehrsfläche ohne separate Gehwege vorgesehen.
- Die bisherige Festsetzung von straßenbegleitenden Stellplätzen per Planeintrag entfällt weitestgehend. Die 5,50 m breiten Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert, um Besucherstellplätze an technisch geeigneten Stellen straßenbegleitend anzuordnen. Im Bereich der Straße "Am Freizeitpark" wurde ein zentrale Stellplatzanlage für ca. 30 PKW's er-

gänzt. Die privaten Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind gemäß § 49 SächsBO auf den Grundstücken einzuordnen.

- Aufgrund der Verringerung der Anzahl der Wohneinheiten minimiert sich der Fußgängerverkehr, so dass Fußgängerbereiche nicht mehr in dem bisherigen Umfang erforderlich sind. Fußwege werden einseitig entlang der Haupterschließungsstraßen Am Freizeitpark und Untere Glashützensiedlung sowie entlang des südlichen Abschnitts des Haselwegs vorgesehen. Der restliche Teil des Haselwegs sowie Ahornweg und Heideparkring werden als Verkehrsmischfläche ausgebildet.

Die Verkehrsfläche der Oberen Glashützensiedlung wurde inklusive Wendehammer und öffentliche Stellplätze gemäß dem Bestand festgesetzt.

Der vorhandene Wirtschaftsweg im nordwestlichen Plangebiet wird als Fußgängerbereich festgesetzt.

### 3.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm der S 159 werden im nördlichen Pangebiet für das Baugebiet WA 6 Festsetzungen zur Anordnung der Belüftung besonders schutzbedürftiger Räume getroffen.

Im östlichen Plangebiet ist die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen aufgrund des Wegfalls der Wohngebietsflächen und des eingeschränkten Gewerbegebietes in diesem Bereich nicht mehr erforderlich und entfällt daher.

### 3.7 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen wurden überarbeitet und an heutige Standards angepasst.

Die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes zurückgenommenen Verkehrs- und Baugebietsflächen (WA, GEe) werden als Grünflächen festgesetzt.

Durch die Anlage von frei wachsenden Hecken (PF1) wird eine wirkungsvolle Eingrünung der Baugebietsflächen zum umgebenden offenen Landschaftsraum gesichert. Gleichzeitig werden Gehölzlebensräume geschaffen.

Das Gehölzpflanzung PF2 dient der Eingrünung von Spielplatz und Parkplatz, insbesondere um Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Wohnbaufläche zu vermeiden (WA1).

Das Pflanzgebot PF3 setzt straßenbegleitende Baumpflanzungen in den Randbereichen des Bebauungsplangebietes entlang der Straßen "Am Freizeitpark" und "Untere Glashützensiedlung" fest. Abweichungen von den festgelegten Baumstandorten um bis zu 2 m sind zur Berücksichtigung von Leitungstrassen zulässig.

Die im B-Plan-Erweiterungsbereich vorhandenen wertvollen Einzelbäume (1 große Linde, 3 Eichen) sowie die 5 Baumpflanzungen entlang der Stolpener Straße werden zum Erhalt festgesetzt.

Um eine standortgerechte Durchgrünung des Wohnbaustandortes zu gewährleisten, wird auf den Wohngrundstücken die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt (PF4). Die Festsetzung erfolgt nur textlich, um die konkrete Baumstandortwahl bei der Freianlagenplanung flexibel handhaben zu können.

Der naturschutzfachliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die ergänzten Baugebiete WA 5 und WA 6 wird durch die Erweiterung der Ausgleichsmaßnahme M1 (Anlage einer dichten strukturreichen Gehölzpflanzung) vollständig erbracht.

Aufgrund der Reduzierung der Wohnbauflächen ist für das gesamte Wohngebiet 1 Spielplatz ausreichend. Der im Nordosten ursprünglich vorgesehene zweite Spielplatz entfällt.

Die bisherige Festsetzung des Regenrückhaltebeckens als Grünfläche entspricht nicht den gültigen Rechtsnormen und wird daher korrigiert in Fläche für Niederschlagswasserrückhaltung.

### 3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden überarbeitet und an heutige Standards angepasst.

Die Festsetzungen zu Fassadenmaterial und Carports wurden aufgelockert, um den Bauherren mehr Handlungsspielraum einzuräumen.

Ergänzt wurde die Festsetzung zur einheitlichen Fassaden- und Dachgestaltung von Doppelhäusern. Die Dachgestaltung wurde in Form (Satteldach) und Neigung beibehalten. Ergänzt wurde die Zulässigkeit grau-anthraziter Dacheindeckungen, da diese in der näheren Umgebung des Plangebietes vorkommen.

### 3.9 Leitungsrecht

Innerhalb der Wohnbaufläche WA 4 wird für die dort vorhandene Schmutzwasserleitung ein Leitungsrecht zu Gunsten der Nutzer sowie des zuständigen Versorgungsträgers festgesetzt.

### 3.10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung von Schmutzwasser und Hausmüll ist für das Plangebiet gesichert. Der Leitungsbestand befindet sich in den Verkehrsflächen sowie innerhalb der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen.

#### Regenwasserentsorgung

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans werden im Plangebiet gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung Bau- und Verkehrsflächen in Größenordnungen zugunsten von Grünfläche zurückgenommen. Dadurch wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich reduziert und die Regenwasserableitung minimiert.

Das festgesetzte Regenrückhaltebecken am westlichen Plangebietsrand wird dennoch beibehalten. Zur Anpassung an gültige Rechtsnormen wird die Festsetzung allerdings korrigiert von Grünfläche in Fläche für Niederschlagswasserrückhaltung.

Das auf den Verkehrsflächen und auf den bereits bebauten Flurstücken 699/4, 699/5, 699/6, 719, 720, 733, 734, 735, 736, 737 und 738 anfallende überschüssige Regenwasser wird wie bereits im Bestand in die Regenwasserkanalisation eingespeist. Diese bindet nach Nordwesten (über die Untere Glashütensiedlung) in die Schwarze Röder ein (*max. Einleitmenge gem. wasserrechtlicher Erlaubnis UWB vom 10.12.1996: 80 l/s*).

Für die bisher noch ungebauten Baugrundstücke wird die Festsetzung ergänzt, dass das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden (Dachwasser) innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten (z.B. in ausreichend dimensionierten Regenwasserzisternen mit Notüberlauf an Regenwasserkanal) und zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

## 4 FLÄCHENBILANZ

Mit der Umsetzung der 2. B-Plan-Änderung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Größe des Geltungsbereiches der 2. Änderung	57.230 m <sup>2</sup>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	23.500 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	6.770 m <sup>2</sup>
davon:	
Straßenverkehrsfläche	2.400 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigter Bereich	1.950 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	500 m <sup>2</sup>
Fußgängerbereich	1.280 m <sup>2</sup>
Parkplatz	640 m <sup>2</sup>
Grünfläche	24.240 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	2.720 m <sup>2</sup>

### 5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Reduzierung der Bau- und Verkehrsflächen gegenüber der rechtskräftigen 1. B-Plan-Änderung in folgendem Umfang:

- Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) entfällt.
- Die Wohngebietsflächen (WA) werden reduziert.
- Die Verkehrsflächen reduzieren sich.

Im Gegenzug vergrößert sich die Grünfläche.

Dadurch kommt es innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung zu einer deutlichen Reduzierung der zulässigen Versiegelung.

#### Erweiterung des Planbereiches (Flst. 367)

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans an der Oberen Glashüttsiedlung werden Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Die Festsetzung der Wohnbauflächen WA 5 und WA 6 (ca. 2.920 m<sup>2</sup>) und eines Fußwegs (ca. 80 m<sup>2</sup>) führt zu einem Verlust von insgesamt ca. 3.000 m<sup>2</sup> Intensivgrünland. Die Verkehrsfläche "Obere Glashüttsiedlung" mit Wendehammer und öffentlichen Stellplätzen wird gemäß den vorhandenen Verkehrsanlagen festgesetzt.

Anhand der Gegenüberstellung mit dem Biotopwert nach Umsetzung des Vorhabens gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009 (Formblatt I) kann ermittelt werden, dass es durch die Einordnung von Wohnbaufläche und einem Fußweg auf dem Flurstück 367 zu einer Wertminderung der vorhandenen Biotopflächen in diesem Bereich kommt:

Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
FE-Nr.	Code	Biotoptyp vor Eingriff	Ausgangswert (AW)	Code	Flächennutzung (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE Min. (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Kompensationsbedarf (WE Min.)
1	413	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10	913	Einzelhaussiedlung mit Gärten	8	2	0,292	0,58	A	0,58
				951	Straße, Weg (vollversiegelt)	0	10	0,008	0,08	A	0,08
					<b>Gesamtsumme</b>			0,300	0,66		<b>0,66</b>

Für diesen Verlust wird die Maßnahme M1 "Anlage einer Gehölzpflanzung" erweitert. Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Bilanzierungsdefizits. Gleichzeitig werden Habitatstrukturen geschaffen sowie Bodenfunktionen verbessert.

Formblatt III: Wertminderung und biotopbezogene Kompensation

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biotoptyp	Übertrag WE Min. (Sp. 12)	Mäße. Nr. (A 1 bis X)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 35-34)	Fläche [ha]	WE Kompensationsbed. (Sp. 38 x 37)	WE Kompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE (bedeut. (Sp. 38-39)
				A1 (M1)	11220	Gewerbegebiet		1				
					651	Z: Feldhecke		22	21	0,04	0,84	
			Σ WE Min.			<b>Summe</b>				0,04	0,84	<b>0,18</b>

Insgesamt ergibt sich nach der Bilanzierung anhand der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009 eine positive Ökobilanz.

## Teil C-2: UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

***Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum ggf. weiteren erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.***



WA1	III
0,4	TH 7,0m
o	SD 30°-45°
WA2	II
0,4	TH 7,0m
o	SD 35°-45°
WA3	II
0,4	TH 7,0m
o	SD 35°-45°
WA4	II
0,4	TH 4,5m
o	SD 35°-45°
WA5	II
0,4	TH 7,0m
o	SD 35°-45°
WA6	II
0,4	TH 7,0m
o	SD 35°-45°

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4, § 20 BauNVO)  
 TH 7,0 m Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 7,5 m über Höhenbezugspunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Bauweise (§ 22 BauNVO):  
 offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Stellung baulicher Anlagen:  
 Firstichtung der Gebäude
- 4. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Zweckbestimmung:  
 Verkehrsberuhigter Bereich  
 Wirtschaftsweg  
 Fußgängerbereich  
 Parkplatz
- 5. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser  
 Zweckbestimmung:  
 Regenrückhaltebecken
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Grünfläche  
 Zweckbestimmung:  
 Spielplatz
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme  
 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen  
 Bezeichnung des Pflanzgebietes
- 7. Sonstige Planzeichen**  
 Geltungsbereich, 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)  
 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

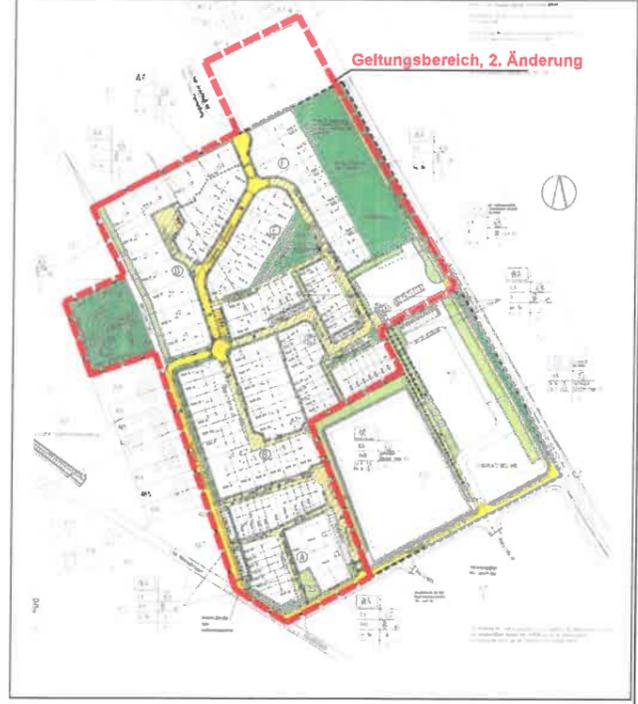
**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

- SD Dachform: Satteldach  
 30°-45° Dachneigung, z.B. 30°-45°

**III. Hinweise**

- Flurstücknummer
- Flurstücksgrenze
- Gebäudebestand
- Planfeststellungsgrenze "S159"-Ausbau in und westlich Arnsdorf, Ausbau eines Radweges
- Vermaßung der Festsetzung in m

Nutzungsschablonen:	
Baugebiet	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche/ Grundflächenzahl	Maximale zulässige Gebäudehöhe
Bauweise	zulässige Dachform und -neigung



**2. Änderung Bebauungsplan  
 Freizeitpark Arnsdorf Wohngebiet, Sondergebiet**

Planbezeichnung:  
**Planzeichnung Teil A**

Geltungsbereich:  
 Flurstücke 367, 696, 697, 698, 699/1, 699/2, 699/3, 699/4, 699/5, 699/6, 699/7, 699/8, 699/9, 699/10, 699/11, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714/1, 714/2, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799/1, 799/2, 800/1, 800/2, 800/3, 800/4, 801 und 802 sowie Teile der Flurstücke 458, 468 und 474 der Gemarkung Arnsdorf

Gemeinde: **Gemeinde Arnsdorf**      geprüft:  
**Bahnhofstraße 15/17**      Datum:      Unterschrift, Stempel  
**01477 Arnsdorf**

Planung: **PLANUNGSBÜRO SCHLUBERT ARCHITEKTUR & FREIRAUM**      geprüft: **15.11.2016**  
 FRIEDHOFSTRASSE 2 - 01454 RADEBERG      Datum:  
 TEL. 03528/4196-0 - FAX. 03528/4196-29      Unterschrift, Stempel  
 E-MAIL: INFO@PB-SCHLUBERT.DE

LPH:  
**VORENTWURF**

gez.: <b>AW / JP</b>	Blattgröße: <b>B/H = 420 / 297 (0.12 m²)</b>	Plandatum: <b>15.11.2016</b>	DIN: <b>A3</b>
Projektnr.: <b>F15071</b>	Maßstab: <b>1:2.000</b>	FB / LPH / Plannr.: <b>F 1 L01</b>	Index: <b>-</b>

Datei: 161115 B Plan Freizeitpark