

Textliche Festsetzungen

Fassung vom November 2025

Seite 1 von 5

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind der Beschlussvorlage zur besseren Lesbarkeit beigefügt. Maßgeblich sind die textlichen Festsetzungen auf dem Rechtsplan.

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauVO)

Im Plangebiet sind die zulässige Traufhöhe (TH) und die höchste Gebäudehöhe (HGH) zeichnerisch festgesetzt. Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhen ist die natürliche Geländeoberkante (OKG) in der Mitte des Gebäudes.

Die Traufhöhe (TH) wird durch den vertikalen Abstand des Schnittpunktes der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut und der Bezugshöhe (OKG) bestimmt. Die höchste Gebäudehöhe (HGH) wird durch die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante über der Bezugshöhe (OKG) bestimmt.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Anlagen

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten höchsten Gebäudehöhe (HGH) durch Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen oder der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, wenn diese mindestens um 3,00 m von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sind.

Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Flächen für Pkw- und Fahrradstellplätze und ihre Zufahrten sowie durch befestigte Wegeflächen und durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

I.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ausnahmen von den Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch Eingangsbereiche und Vordächer um maximal 1,50 m und bis zu einer Länge von 30 % der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.

I.3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind oberirdische Nebenanlagen nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom November 2025

Seite 2 von 5

Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Pkw-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zulässig. Oberirdische Carports und Garagen sind im Plangebiet nicht zulässig.

I.4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Sport- und Mehrzweckhalle“ sind sportliche, kulturelle, schulische und soziale Nutzungen sowie sonstige, dem Nutzungszweck zuzuordnende Einrichtungen und Anlagen zulässig.

In den Freiflächen ist die Neuanlage von befestigten Wegen zur Erschließung des Geländes, die Errichtung von Pkw- und Fahrradstellplätzen gemäß Festsetzung I.3 sowie die Errichtung von Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und zur Nutzung geothermischer Energie zulässig.

I.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz, **Parkplatz**“ sind folgende Nutzungen zulässig: Wochenmarkt, Jahrmarkt, Zirkus, Parkplatz.

I.6. Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist unter Ausnutzung aller Rückhaltemöglichkeiten vorrangig innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes stehen Rückhalt (z. B. Regenrückhaltebecken, Zisternen) und Verwertung und Verdunstung im Vordergrund.

I.7. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

I.7.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächenbefestigung

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz, **Parkplatz**“ dürfen die in der Planzeichnung dargestellten Fahrspuren entsprechend ihrem jetzigen Zustand in asphaltierter Form ausgeführt werden. Auf den übrigen Flächen dürfen keine weiteren bodenversiegelnden Maßnahmen durchgeführt werden.

Dachbegrünung

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind die Dachflächen mit einem Flächenanteil von mindestens 25 % extensiv zu begrünen. Die Schichtdicke der für die Bepflanzung vorgesehenen Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Anlagen zur Sonnenenergieverwendung sind in Kombination mit den begrünten Dachflächen zulässig.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom November 2025

Seite 3 von 5

Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten und durch Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

I.7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Plangebiet sind Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern und die Anlage sonstiger begrünter Flächen entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen vorzunehmen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Gehölze gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot PG1) ist zur Abschirmung und Eingrünung des Festplatzes und der Gemeinbedarfsfläche als extensive Grünfläche mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten anzulegen und naturnah zu pflegen.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine lockere Gehölzhecke mit einer Breite von mindestens 2,5 m zu pflanzen. Je 1,5 m² ist mindestens 1 Strauch und je 50 m² mindestens 1 Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

Im südlichen Bereich sind unterirdische Anlagen zur Nutzung geothermischer Energie zulässig, soweit ihr Betrieb die oberirdische Nutzung der Grünfläche nicht erheblich beeinträchtigt.

I.7.3 Listen der naturschutzfachlich empfehlenswerten Gehölze

Leitarten Bäume

Winterlinde	Tilia cordata
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Sandbirke	Betula pendula
Weißeiche	Crataegus laevigata
Feldulme	Ulmus minor
Kulturapfel in Sorten	Malus domestica
Kulturbirne in Sorten	Pyrus communis
Kultur-Süßkirsche in Sorten	Prunus avium

Textliche Festsetzungen

Fassung vom November 2025

Seite 4 von 5

Leitarten Strauch- und Heckenpflanzungen

Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana
Holunder	Sambucus
Wildapfel	Malus sylvestris
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Hainbuche	Carpinius betulus
Weidenarten	Salix spec.

I.7.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Abgängige Bäume sind mit standortgerechten Bäumen in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 12-14 cm zu ersetzen.

I.7.5 Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der zur Bebauung bzw. Neuversiegelung vorgesehenen Fläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird folgende externe Kompensationsmaßnahme anteilig zugeordnet:

Maßnahme E1:

Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche zu einer Waldfläche auf dem Flurstück 1102/1 der Gemarkung Großröhrsdorf (anteilige Zuordnung Gemeinbedarfsfläche 400 m²)

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

Fassadengestaltung

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind grelle Farbtöne als Fassadenfarbe, weiße Fassadenoberflächen sowie Fassadenbekleidungsmaterialien, von denen eine Blendwirkung ausgeht, unzulässig. Fassadenanstriche sind mit Farben auszuführen, deren Total-Solar-Reflectance-Wert mindestens 25 % beträgt.

Verspiegelte Fenster und Fenster mit getöntem oder farbigem Glas sind nicht zulässig. Die Nutzung der Fassadenflächen für solarenergetische Anlagen ist zulässig.

Dachgestaltung

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Flachdächer und flach geneigte Satteldächer mit einer Neigung bis maximal 10° zulässig. Dachbegrünungen und die Nutzung der Dachflächen für solarenergetische Anlagen sind zulässig.

Textliche Festsetzungen

III. HINWEISE

Bodenschutz

Der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub ist zu trennen und soweit möglich im Bebauungsplangebiet wiederzuverwenden. Oberboden ist grundsätzlich gesondert zu gewinnen und (bei nicht sofortiger Wiederverwendung) getrennt zwischenzulagern.

Artenschutz

Der Oberbodenabtrag für die Baufeldfreimachung soll aus Gründen des Artenschutzes nur im Sommerhalbjahr von April bis Oktober (außerhalb der Brutperiode europäischer Vogelarten) erfolgen.

Abfallrecht

Für die im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens und der Neuordnung des Geländes entstehenden, nicht vermeidbaren Abfälle ist nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft eine stoffliche oder energetische Verwertung sicherzustellen.

Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über Ablagerungen/Altlasten vor. Sollten im Zuge der Erdarbeiten unbekannte Kontaminationsherde berührt oder angeschnitten werden oder schädliche Bodenveränderungen verursacht werden, sind unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, SG Abfallrecht/Bodenschutz, zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

Archäologie

Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen.

Melde- und Mitteilungspflicht zu Bodenaufschlüssen

Werden im Rahmen der weiteren Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, besteht gemäß §§ 8 bis 10 Geologiedatengesetz (GeolDG) die Pflicht zur Anzeige der Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG als zuständige Behörde.

Ökologische Baubegleitung

Alle Erdarbeiten und Baumaßnahmen im Plangebiet sind durch eine spezialisierte ökologische Bauüberwachung zu begleiten. Dies beinhaltet auch die Kontrolle der fachgerechten Ausführung der Baumschutzmaßnahmen und die Einhaltung artspezifischer Schutzräume für Baufeldfreimachung und Baustellenerschließung.

Grenz- und Vermessungsmarken

Grenz- und Vermessungsmarken sind gemäß § 6 SächsVermKatG besonders geschützt. Sie dürfen nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen ÖbVI gesichert werden.