

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. UMFANG UND GELTUNGSBEREICH

1.1 Umfang

Der Bebauungsplan „Abenteuerspielplatz“ Altenberg umfasst die Satzung mit Planteil A, die textlichen Festsetzungen (Teil B) und die Begründung mit Anlagen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf die Flurstücke 973 und 974/4 sowie Teilflächen der Flurstücke 955/3, 955/12, 964, 970, 971, 972. Der festgesetzte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der im Plan eingezeichneten Grenzlinie.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §11 BauNVO)

Festgesetzt wird für das Bebauungsplangebiet die Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung als „Abenteuerspielplatz“. Bauliche Anlagen müssen dem vorgenannten Zweck entsprechen und dürfen keine Feuerstätten im Sinne der SächsBO § 42 aufweisen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 und Nr. 2 sowie §16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und den im Plan dargestellten Nutzungsschablonen zu entnehmen. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die Grundstücksfläche innerhalb des Plangebietes (18.630,0 m²) maßgebend.

Die maximal zulässige Anlagenhöhe, nach §18 BauNVO beträgt entsprechend der Nutzungsschablonen im SO 1 östlicher Teil **in Teilbereichen des Ein- und Ausstieges 8,00 m** und ansonsten **5,00 m** / westlicher Teil **22,00 m**, im SO 2 **8,00 m**, im SO 3 **6,00 m**, im SO 4 **3,00 m** und im SO 5 **8,00m** über dem gewachsenen Geländeniveau.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Ausrichtung der baulichen Anlagen muss den Richtungspfeilen folgen. Bauliche Anlagen mit differenzierter Höhenentwicklung müssen in der gleichen Gefällerrichtung wie die natürliche Geländetopographie verlaufen. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.

2.4 Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Ziffer 12 bis 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen und Anlagen zur Versorgung des Plangebietes sind unterirdisch zu verlegen.

Vor Baubeginn ist die Erkundigungspflicht durch den Bauausführenden bei allen zuständigen Versorgungsträgern einzuhalten.

Das über den vorhandenen Bestand hinaus mehr anfallende Niederschlagswasser bis zu einer Menge von 4l/s ist breitflächig in den angrenzenden Grünanlagen innerhalb des Plangebietes zu versickern.

2.5 Nebenanlagen (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Stellplätze und Anlagen zur Abfallentsorgung handelt, nur in der dargestellten Fläche für Nebenanlagen zulässig.

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

Der Biotopbereich Fläche A westlich des Fußweges, der den Tiefenbach mit angrenzender Gehölzbestockung umfasst, ist bereits mit standorteigenen Gehölzen ausgestattet und wird als schützenswertes Biotop nach §26 SächsNatschG übernommen. Es sind Lücken, wenn ersichtlich, mit Weide oder Erle als Schutz für die benachbarte Biotopfläche in Richtung Rehefelder Straße zu ergänzen.

Die Fläche B (Wald im Bereich der bestehenden Sommerrodelbahn) sowie Fläche C (Waldstück) sind zu erhalten und zu pflegen, da sich durch Sukzession bereits ein ausreichender Baum- und Strauchbestand entwickelt hat.

Die Fläche D westlich und östlich des ausgewiesenen SO 5 ist extensiv zu bewirtschaften. Unter der baulichen Anlage im Bereich SO 5 wird die extensive Bewirtschaftung händisch ausgeführt. Es ist eine Bergwiese (Biotop nach §26 SächsNatschG) im gesamten Bereich der Fläche D zu entwickeln.

2.7 Pflanzgebot, Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bepflanzungen und Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Sondergebiet SO 1 ist die standorttypische Zwergstrauchheide (Heidelbeere; Heidekraut) durch geeignete Wegeführung zu den Spielgeräten zu erhalten und entlang der Sommerrodel- bzw. Speedcoasterbahn weiter zu entwickeln. Es sind Totholz- und Steinhäufen nahe der Sommerrodel- bzw. Speedcoasterbahn zu ergänzen.

Im Sondergebiet SO 3 sind die unbebauten Flächen mit standortheimischen Gräsern als intensiv gepflegte Wiese zu entwickeln. Die Randbereiche sind als Übergang zu den natürlichen Bergwiesen als naturnahe und extensiv gepflegte Wiese mit 2-schüriger Mahd zu bewirtschaften.

Liste der zu verwendenden Pflanzen:

Bäume:

Carpinus betulus – Hainbuche
 Tilia cordata – Winter-Linde
 Fagus sylvatica – Rot-Buche
 Picea abies – Gewöhnliche Fichte
 Abies alba – Weiß-Tanne
 Populus tremula – Aspe
 Acer pseudoplatanus - Berg Ahorn
 Betula pendula – Birke
 Malus sylvestris – Holzapfel
 Prunus avium – Vogel-Kirsche
 Sorbus aucuparia – Vogelbeere
 Salix caprea – Sal-Weide
 Alnus incana – Weiß-Erle

Sträucher:

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
 Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
 Rosa canina - Hundsrose
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Sabucus racemosa - Trauben Holunder

Zwergsträucher:

Heidelbeere
 Heidekraut

2.8 Grünordnung und Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 u. 25a u. b BauGB und Abs. 1a)

Als Folge des Eingriffs in Natur und Landschaft sind anschließend aufgeführte Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Eingriffsausgleich festgesetzt:

Maßnahme 1 (Bereich M1 und M2):

Der Bereich M 1 aus dem Bebauungsplan 2006 wurde im ausgewiesenen Sondergebiet SO 3 überplant und entfällt.

Der Bereich M 2 wurde nach der Beschlussfassung des Bebauungsplanes „Abenteuerspielplatz“ 2006 realisiert und ist zu erhalten.

Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist im Bereich M2 zu vermeiden, da sich durch Sukzession bereits ein ausreichender Baum- und Strauchbestand entwickelt. Die standorttypische Zwergstrauchheide (Heidelbeere; Heidekraut) ist zu erhalten.

Maßnahme 2:

Folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Landschaftsschutzgebiet „Osterzgebirge“ gemäß Vertrag vom zwischen dem Versuchsgut Börnchen und dem Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zur Entwicklung von einer bisher intensiv genutzten Grünlandfläche auf dem Flurstück 327 Gemarkung Löwenhain zu einer Bergwiese. Falls auf Saatgut zurückgegriffen werden muss, muss die Saatgutmischung mit der unteren Naturschutzbehörde vorab abgestimmt werden.

Mit der Maßnahme 2 ist zeitgleich mit der ersten Eingriffstatbestände des Bebauungsplanes zu beginnen. Die Maßnahme ist im Kompensationsflächenkataster der Umweltverwaltung Sachsen zu führen.

2.9 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Antriebsmotor der Speedcoaster-Anlage ist mit einer Kapselung einzuhausen, deren Innenwände schallabsorbierend auszukleiden sind.

Der Betrieb der Gesamtanlage an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung wird folgende Lärmimmissionsanteile nicht überschritten:

bei Einstufung als Mischgebiet tags 54 dB(A) nachts 39 dB(A)

bei Einstufung als allgemeines Wohngebiet tags 49 dB(A) nachts 33 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Freiflächen zwischen den baulichen Anlagen sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Grünordnungsplanung zu behandeln und zu gestalten.

Wege zu den baulichen Anlagen sind wasserdurchlässig mit wassergebundenen Decken auszuführen. Erforderliche Fußgängerbrücken, Abgrenzungen und Podeste, sind diese in Holzbauweise auszuführen.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur für einzelne bauliche Anlagen zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht bei Anlagen mit beweglichen Teilen zulässig. Einfriedungen ganzer Grundstücke oder Baufelder sind unzulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen wird auf 1,50 m begrenzt. Mauersockel sind nicht zulässig.

3.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich für die Unternehmung des „Abenteuerspielplatz“ zulässig. Die Größe der Werbeanlagen wird auf 1 m² beschränkt.

3.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Fassadengestaltung vorhandener baulicher Anlagen im Sinne von §2 Abs. 2 und 3 der SächsBO sind bei Sanierung in Putz, zementgebundenen Platten oder Holzwerkstoffen auszuführen. Ihre Farbgestaltung hat sich dem Charakter der baulichen Anlagen und der Umgebung anzupassen. Unzulässig sind grelle Farbtöne, sowie Blau- und Violettöne als Wandfarbe.

Die Farbgebung der Spielgeräte hat mit natürlichen Farbtönen in harmonischen Abstufungen zu erfolgen. Grelle Farbtöne sind unzulässig.

Grelle Farben sind Farbtöne, die mit den folgenden aufgeführten RAL-Farben vergleichbar sind:

RAL	1003	Signalgelb	RAL	3000	Feuerrot
RAL	1007	Chromgelb	RAL	3001	Signalrot
RAL	1016	Schwefelgelb	RAL	3020	Verkehrsrot
RAL	1021	Kadmiumgelb	RAL	3024	Leuchtröt
RAL	1023	Verkehrsgelb	RAL	3026	Leuchthellrot
RAL	1026	Leuchtgelb	RAL	4003	Erikaviolett
RAL	2003	Pastellorange	RAL	4006	Verkehrspurpur
RAL	2004	Reinorange	RAL	4008	Signalviolett
RAL	2005	Leuchtorange	RAL	5002	Ultramarinblau
RAL	2007	Leucht-Hellorange	RAL	5005	Signalblau
RAL	2008	Hellorange	RAL	6018	Gelbgrün
RAL	2009	Verkehrsorange			

3.5 Stand der Planunterlagen

Der dargestellte Bestand an Flurstücken mit ihren Grenzpunkten stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

4. HINWEISE

4.1 Bodendenkmale

Archäologische Funde (d.h. auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein / Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art) sind gem. § 20 SächsDSchG dem Archäologischen Landesamt in Dresden zu melden. Die Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

4.2 Erdaushub/ Erdeingriffe/ Baugrunduntersuchungen

Aus Bodenschutzgründen und zur Erhaltung des natürlichen Lebensraumes ist der Erdaushub und Mutterbodenabtrag auf ein Minimum zu reduzieren.

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung, Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die DIN 18 915 zum Bodenabtrag und zur Oberbodenbearbeitung gilt entsprechend. Sollten Bohrungen zur Untersuchung des Baugrundes durchgeführt werden, ist die Bohranzeigepflicht und Ergebnis-Mitteilungspflicht zu beachten.

Zur Prüfung der Gründungsmöglichkeiten wird eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Hinweis zur Regelung des Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie sind geologische Untersuchungen anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übermitteln.

4.3 Altlastensituation/ Altbergbau

Gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand befinden sich im Boden des geplanten Vorhabens keine Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Baumaßnahmen schadstoffbelastete Bodenbereiche oder andere besonders überwachungsbedürftige Abfälle gem. der 2. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Abfallgesetz (TA Abfall) anfallen, so ist das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Umweltamt, Referat Abfall / Boden / Altlasten, umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Alle Baugrubenaufschlüsse sind vom zuständigen Bauverantwortlichen visuell auf Spuren alten Bergbaus zu prüfen.

Falls Spuren alten Bergbaus angetroffen bzw. bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 4 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

4.4 Gesundheitsschutz

Bei der Errichtung der Spielfläche ist nach DIN 18 034 zu verfahren. Die Spielflächen müssen barrierefrei zugänglich sein. Es dürfen keine gesundheitsschädigenden Anstriche und Materialien verwendet werden. Holzspäne als Fallschutz sind nicht zulässig.

4.5 Hinweise zum Pflanzengut

Auf Grundlage des § 18 Abs. 1 Nr. 2 SächsWaldG sind naturnahe Walder mit einem hinreichenden Anteil standortheimischer Forstpflanzen zu erhalten oder zu schaffen.

Bei Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) unterliegen, ist Pflanzgut zu verwenden, welches unter den Bedingungen des FoVG erzeugt worden ist. Zu beachten sind die Herkunftsempfehlungen für forstliches Vermehrungsgut im Freistaat Sachsen (vgl. SMEKUL (2024)), da im Wald und auch im Offenland in waldnahe identitätsgesicherte Pflanzen zu verwenden sind, die an die Standortverhältnisse in der Region angepasst sind.

Für die Straucharten und die Baumarten, die nicht in der Anlage zum FoVG aufgeführt sind, gilt § 40 BNatSchG. Zu verwenden wäre Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland (vgl. BMU (2012)).

Falls bei der Mähgutübertragung zur Kompensationsmaßnahme auf Saatgut zurückgegriffen werden muss, muss die Saatgutmischung vor dem Hintergrund des §40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), da kein zertifiziertes Regioaatgut im Herkunftsgebiet 8 (Erzgebirge) verfügbar ist, mit der unteren Naturschutzbehörde vorab abgestimmt werden.

4.6 Hinweise zum Schallschutz

Die technischen Geräte sind hinsichtlich tieffrequenter Geräusche unter 90 Hz zu prüfen. Die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten sind einzuhalten (siehe Festsetzung 2.9).

Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen“ (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr gemäß 3.1.2 AVV Baulärm.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802, Geltung ab 01.04.1991

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 08.12.2022 BGBl. I S. 2240 Geltung ab 01.03.2010

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SachsWaldG) vom 10. April 1992 (SachsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SachsGVBl. S. 486) geändert worden ist

Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 414 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.5.2013 (BGBl. I S. 1275, ber. I 2021 S. 123), das am 2.5.2013 in Kraft getreten ist

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm– Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970

Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist

Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist