

Fassung vom 19.08.2024

## Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kurklinik Ostrau“ der Stadt Bad Schandau OT Ostrau überein.

### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

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

##### 1.1 Bauliche Nutzung – Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Plangebiet wird die Fläche SO Kurklinik als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kurklinik nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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

Die Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie maximale Anzahl der Vollgeschosse sind in der Nutzungsschablone geregelt.

##### 2.1 Festgesetzte Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzte Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (FFB EG) ist durch Planeinschrieb geregelt und darf um maximal 0,20 m über- bzw. unterschritten werden.

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) und Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Der Bezugspunkt ist die durch Planeinschrieb festgesetzte Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Die Gebäudehöhe wird bei 4 Vollgeschossen auf maximal 13,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe gilt die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der oberen Dachbegrenzungslinie einschließlich der Attika.

Oberhalb des obersten Geschosses sind nur technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gebäudehöhe. Andere Dachaufbauten oder Dachterrassen sind oberhalb des obersten Geschosses nicht zulässig.

#### 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB)

Die Festsetzungen zur Bauweise und Baugrenzen sind in der Nutzungsschablone oder durch Planeinschrieb geregelt.

##### 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Gebäude dürfen innerhalb der durch Baugrenzen dargestellten bebaubaren Flächen nur dann ohne Grenzabstand errichtet werden, wenn ein Anbau an den Bestand erfolgt.

##### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

##### 3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Sonstige Sondergebiet SO Kurklinik sind die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen, sofern sie nicht für die Erschließung, für Wege und Zufahrten, für Stellplätze oder für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO benötigt werden, als Grün- bzw. Pflanzflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Fassung vom 19.08.2024

Wege und Stellplätze sind i.V.m. der *planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1 6.3 (Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen)* teilversiegelt und wasserdurchlässig zu gestalten.

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

##### 4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb des hierfür gesondert gekennzeichneten Bereiches „TGa“ zulässig.

#### **5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

##### 5.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist, unter Beachtung des Arbeitsblatts DWA-A 138, vollständig auf dem Grundstück zu verbringen, auf dem es anfällt.

Die Differenz, der auf den befestigten Flächen des Grundstückes anfallenden Regenwassermengen zwischen den 30-jährigen Regenereignis und dem 5-jährigen Berechnungsregen, ist schadlos am Ort des Anfalls zurückzuhalten und gedrosselt in das Grundwasser einzuleiten (Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100).

Bei Versickerung des auf allen Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Durchlässigkeitsbeiwert) standortgenau durch Versickerungsversuch mit einer Grundfläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> bis in den versickerungsfähigen Horizont anzulegen, zu prüfen und zu dokumentieren. Die Dokumentation des Versickerungsversuchs ist mit der rechnerischen Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes dauerhaft aufzubewahren.

Der Nachweis zur Niederschlagsversickerung mit den entsprechenden Nachweisen ist mit Bauantrag / Bauanzeige standortbezogen vorzulegen.

Eine gezielte Versickerung in den Untergrund über bauliche Anlagen ist in Bereichen mit anthropogenen Auffüllungen oder mit Schadstoffen belasteten Böden nicht zulässig.

Die Versickerungsanlage ist entsprechend den ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerten zu dimensionieren. Die Hinweise unter IV Hinweise 6.5 Versickerung sind zu beachten.

#### **6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB) und artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)**

##### 6.1 Wahl geeigneter Beleuchtung

Für die Beleuchtung des Freiraums innerhalb der Baufelder und Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von Leuchten mit einer Lichtfarbe unter 3.300 K / Farbton „warmweiß“ mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig. Verkehrlich notwendige Strahler sind mit einem vollständig geschlossenen Gehäuse zu versehen.

##### 6.2 Einfriedungen

Mauern, Einfassungen, Begrenzungen, Borde sowie Barrieren sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barrierewirkung entfaltet. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist nicht zulässig. Die Einfriedung muss mindestens 15 cm oberhalb der Geländeoberfläche enden. Alternativ sind in regelmäßigen

**Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan****Entwurf**

Fassung vom 19.08.2024

Abständen von maximal 15 m Durchlässe der Mindestgröße 20 x 20 cm in Bodenhöhe einzurichten.

In den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und an Gebäuden sind offene Gruben, Schächte und Vertiefungen mit einer Tiefe über 10 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche und einer Neigung der Seitenwände steiler als 1:4 nicht zulässig.

**6.3 Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen**

Alle Flächen, mit Ausnahme der Flächen für die Haupterschließung, sind teilversiegelt und in wasserdurchlässiger ungebundener Bauweise auszuführen. Der Fugenanteil von Pflaster- und Plattenflächen von Wegen, Terrassen und sonstigen befestigten Flächen hat mindestens 5 % zu betragen, der Fugenanteil der Pflasterflächen von offenen Stellplätzen hat mindestens 10 % zu betragen.

**7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)****7.1 Anpflanzen von Bäumen im Sonstige Sondergebiet SO Kurklinik - Pflanzgebot 1 (PG1)**

Im Sonstige Sondergebiet SO Kurklinik sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten insgesamt 7 Laubbäume (Hochstamm, 3xv, StU 14-16 cm) zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Der Erhalt vorhandener Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm kann auf die Pflanzvorschrift angerechnet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, entsprechend zu pflegen. Abgängige Gehölze sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen. Für Neuanpflanzungen ist gebietseigenes Material zu verwenden.

Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzungen sind bis Fertigstellungsanzeige des Gebäudes abzuschließen.

**II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****(§ 9 Abs. 4 BAUGB I.V.M. § 89 Abs. 1 Nr. 1 UND 4 SÄCHSBO)****1 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)****1.1 Dachform und Dachgestaltung**

Die Festsetzungen zur Dachform sind in der Nutzungsschablone geregelt.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie auf Dächern sowie begrünte Dächer sind zulässig.

**1.2 Fassadengliederung, -gestaltung und Farbwahl Wohngebäude**

Teilflächen von Fassaden aus Glas sind zulässig, wenn sie einen maximalen Reflexionsgrad bis 20% des einfallenden Lichtes aufweisen.

Für die Fassaden sind Signalfarben, grelle Buntfarben, Leuchtfarben, Selbstleuchtende sowie metallisch glänzende Fassaden nicht zulässig.

**1.3 Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufe oder auf Flachdächern ist nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> und nur bis zu einer Gesamthöhe von 2,5 m zulässig.

Werbeanlagen mit Beleuchtung sowie Werbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) sind nicht zulässig.

## Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

**Entwurf**

Fassung vom 19.08.2024

### 1.4 Einfriedungen

Alle Einfriedungen sind über die Farbgestaltung in die Umgebung zu integrieren. Die *planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1 6.2 (Einfriedungen)* ist zu beachten.

## III HINWEISE

### 1 Archäologie

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde auftreten, die nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz als geschützt gelten. Für Bodenfunde gilt daher folgendes:

Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie und/ oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG).

Die bauausführenden Firmen sind auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG schriftlich hinzuweisen

### 2 Artenschutz

Sollten bei Umbauten oder Anbauten vorhandener Gebäude Tiere oder Lebensstätten der in Sachsen verbreiteten besonders und streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden, ist die Bautätigkeit sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge abzustimmen.

Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind im Zuge Umbau- und/ oder Anbaumaßnahmen auszuschließen.

### 3 Baum- und Gehölzschutz

Die Rodung von Gehölzen ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Gehölze sind während Baumaßnahmen durch Einzelbaumschutz oder Vegetationsschutzzäune gemäß DIN 18920 und gemäß der Gehölzschutzsatzung der Stadt Bad Schandau besonders zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Versehentlich beeinträchtigte, zerstörte bzw. abgegangene Gehölze ihrer Art entsprechend nachzupflanzen.

Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Bad Schandau ist zu beachten.

### 4 Bohranzeige-/ Bohrergebnismittelungspflicht

Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind nach GeolDG spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

Innerhalb des rechtswirksamen BPlan-Gebietes und in seiner Umgebung liegen im Sächsischen Bohrungsarchiv Geodaten von Bodenaufschlüssen vor. Diese können unter der Internetadresse <https://www.geologie.sachsen.de> (Link „Daten und Produkte“ „digitale Bohrungsdaten“ „Bohrpunkte im

## Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

**Entwurf**

Fassung vom 19.08.2024

Viewer ansehen“) lagemäßig recherchiert werden. Zur Übergabe dieser Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig.

Die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Untergrundverhältnisse lassen sich auf den geologischen Themenkarten des LfULG im Internet unter der Internetadresse <https://www.geologie.sachsen.de> einsehen.

### 5 Bauzeitenregelung

Gehölzrodungen sind unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

### 6 Boden- und Wasserschutz

#### 6.1 Allgemeine Hinweise

Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, es ist Vorsorge zu treffen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Die Wiederverwendung der im Rahmen der geplanten Bauvorhaben auszubauenden Bodenmaterialien vor Ort ist soweit, wie möglich anzustreben. Bodenaushub ist grundsätzlich getrennt nach Bodenart zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung möglichst am Ort zuzuführen. Überschüssiger Bodenaushub ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Die geltenden Regelungen sind bei allen Erd- und Bodenarbeiten zu beachten.

Mit Inkrafttreten der „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke - Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sowie der novellierten Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)“ ab dem 1. August 2023 besitzen die Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA, des Sächsischen Recyclerlasses sowie der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999) keine Gültigkeit mehr.

Sofern im Rahmen der Errichtung technischer Bauwerke mineralische Ersatzbaustoffe verwendet werden, sind die Vorgaben der ErsatzbaustoffV zu beachten.

Wird Bodenmaterial nach §§ 6 bis 8 BBodSchV (neu) im Rahmen der Baumaßnahme auf- oder eingebracht, ist die BBodSchV (neu) ab dem 1. August 2023 anzuwenden. Dabei ist zu beachten, dass die allgemeinen Anforderungen an die Probenahme nach § 19 Abs. 1 S. 1 und 2 BBodSchV (neu) nach der Übergangsvorschrift des § 28 Abs. 2 BBodSchV (neu) erst ab dem 1. August 2028 einzuhalten sind. Auch Vorgaben für durchzuführende Untersuchungen (insbesondere bei der Eluatanalyse) wurden geändert, so dass Analyseergebnisse von älteren Untersuchungen teilweise nicht mehr verwendet werden können.

Soweit Fremdmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht als Garten oder Grünlandflächen verwendet wird, ist ausschließlich Bodenmaterial oder Baggergut zulässig, welches die Vorsorgewerte gemäß Anlage 1 Tabellen 1 und 2 BBodSchV (neu) einhält, dabei dürfen mineralische Fremdbestandteile nur zu maximal 10% enthalten sein.

#### 6.2 Altlasten / Abfall

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach derzeitigem Stand keine Flächen, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastverdächtige Flächen erfasst sind, vor. Auf den Flurstücken können sich bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen befinden.

Werden während der weiteren Planungsphase, oder bei ggf. stattfindenden Erd- und Tiefbauarbeiten Kontaminationen des Bodens selbst verursacht oder festgestellt werden (z. B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u. a.), so besteht die gesetzliche Pflicht gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG, dies der zuständigen Behörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten) unverzüglich anzuzeigen. Belastete

## Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

**Entwurf**

Fassung vom 19.08.2024

Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird. Anfall und Entsorgung von umweltgefährdenden Stoffen und belastetem Aushub kann bei Vollzug des Bebauungsplanes von Bedeutung sein. Bei Rückbau-, Erd-, und Bauarbeiten sind die geltenden Regelungen zum Abfallrecht zu beachten.

### 6.3 Erdarbeiten

Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmender Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschleppen, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergaudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Boden soll möglichst vor Ort wieder verwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig.

### 6.4 Oberflächlich abfließendes Wasser

Die Baugrundverhältnisse können bei Starkregenereignissen zu oberflächlich abfließendem Wasser führen. Der Abfluss darf nicht zum Nachteil der angrenzenden Grundstücke verstärkt oder verändert werden. Der Zutritt von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen und auf die angrenzende Grundstücke ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Übernahme von Oberflächen- und Sickerwasser richtet sich nach den Regelungen des § 37 WHG i.V.m. § 29 SächsWG, wobei nach wild abfließendem Wasser aus natürlicher Entstehung sowie abfließendem Wasser aus veränderten, bebauten oder befestigten Flächen unterschieden wird. Letzteres hat der Grundstückseigentümer selbstverantwortlich zu entsorgen und ein Abfließen auf Nachbargrundstücke zu verhindern. Eine Grunddienstbarkeit ist für wild abfließendes Wasser aus natürlicher Entstehung nicht erforderlich.

### 6.5 Versickerung

Bei geplanter Versickerung von Niederschlagswasser auf Grundstücken sind § 8 WHG (Wasserhaushaltsgesetz), §§ 55 SächsWG (Sächsisches Wassergesetz) und die Erlaubnisfreiheits-Verordnung – (ErlFreihVO) zu beachten.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen, sobald die Anforderungen an das erlaubnisfreie Versickern gemäß Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) nicht erfüllt sind.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen. Dabei ist eine Beeinträchtigung von Dritten zu vermeiden und mit der Wahl eines ausreichenden Abstandes zu Gebäuden gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 das/die Gebäude gegen Durchfeuchtung zu schützen.

Die Berechnung der anfallenden Niederschlagsmengen ist dabei jeweils auf der aktuellen Datenbasis (Stand 2023: KOSTRA-DWD 2020) durchzuführen.

## 7 Geothermie

Für den Fall der Errichtung geothermischer Anlagen können auf Anfrage Auskünfte zum geothermischen Potenzial bei der Projektgruppe Geothermie des LfULG eingeholt werden.

## 8 Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

Fassung vom 19.08.2024

## 9 Natürliche Radioaktivität

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach Erkenntnissen des LfULG in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher wird generell empfohlen dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

## 10 Normen- und Richtlinienblätter

Die in diesem Bebauungsplan benannten DIN-Normen und DIN-Vorschriften können in den DIN-Normen-Ausgestellen eingesehen werden bzw. sind beziehbar über die beuth Verlag GmbH, Berlin.

## 11 Pflanzempfehlungen

### Pflanzliste 1: Standortgerechte Bäume

Feld-Ahorn -	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn -	<i>Acer platanoides</i>
Sand-Birke -	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche -	<i>Carpinus betulus</i>
Kornel-Kirsche -	<i>Cornus mas</i>
Wild-Apfel -	<i>Malus sylvestris</i>
Zierapfel in Sorten	<i>Malus spec.</i>
Vogel-Kirsche -	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche -	<i>Prunus padus</i>
Wild-Birne -	<i>Pyrus pyraster</i>
Trauben-Eiche -	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche -	<i>Quercus robur</i>
Edel-Eberesche -	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwed. Mehlbeere -	<i>Sorbus intermedia</i>
Berg-Ulme -	<i>Ulmus glabra</i>
Winter-Linde -	<i>Tilia cordata</i>

## IV RECHTLICHE GRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO - Baunutzungsverordnung 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) geändert worden ist

**Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan****Entwurf**

Fassung vom 19.08.2024

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

SächsBO - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

SächsGarStellplIVO - Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung vom 13. Juli 2011 (SächsGVBl. S. 312)

SächsGemO - Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. November 2023 (SächsGVBl. S. 870) geändert worden ist

SächsKrWBodSchG - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

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

SächsWG - Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist



**Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan****Entwurf**

Fassung vom 19.08.2024

**VERFAHRENSVERMERKE****Änderungsvermerk**

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kurklinik Ostrau“ der Stadt Bad Schandau tritt im Geltungsbereich dieses Plans der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan i. d. F. v. 28.10.1992, rechtskräftig seit dem 05.05.1993, außer Kraft.

**Vermerk über die Übereinstimmung des Katasterbestandes**

Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kurklinik Ostrau“ entspricht dem katastermäßigen Bestand vom ..... und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Pirna, den ..... Vermessungsamt

**Vermerk über den Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Bad Schandau hat mit Beschluss ..... vom ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kurklinik Ostrau“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB am ..... ortsüblich im „Amtsblatt der Stadt Bad Schandau“ Nr. .... bekannt gemacht.

Bad Schandau, den ..... Bürgermeister

**Vermerk über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf**

Der Stadtrat der Stadt Bad Schandau hat mit Beschluss ..... vom ..... den Entwurf der 2. des Bebauungsplanes „Kurklinik Ostrau“ i. d. F. v. .... beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kurklinik Ostrau“ i. d. F. v. .... wurde gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... im „Amtsblatt der Stadt Bad Schandau“ Nr. .... gem. Bekanntmachungssatzung ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB, zusätzlich in das Internet (unter [www.bad-schandau.de](http://www.bad-schandau.de)) und eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes ([www.bauleitplanung.sachsen.de](http://www.bauleitplanung.sachsen.de)) zugänglich gemacht.

Mit Schreiben vom ..... wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme bis ..... gebeten.

**Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

**Entwurf**

Fassung vom 19.08.2024

Sie wurden gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Bad Schandau, den ..... Bürgermeister

**Abwägungsvermerk**

Der Stadtrat der Stadt Bad Schandau hat die während des Beteiligungsverfahrens abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden geprüft (Abwägungsbericht vom ..... ) und mit Beschluss ..... vom ..... über sie bestimmt.

Das Ergebnis wurde den Absendern mit Schreiben vom ..... mitgeteilt.

Bad Schandau, den ..... Bürgermeister

**Vermerk über den Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Bad Schandau hat mit Beschluss ..... vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kurklinik Ostrau“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Bad Schandau, den ..... Bürgermeister

**Genehmigungsvermerk**

Genehmigt gemäß Bescheid des Landratsamtes des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom ....., Az.: .....

Pirna, den ..... Genehmigungsbehörde

**Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrates vom ..... übereinstimmt.

Bad Schandau, den ..... Bürgermeister

## Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Entwurf

---

Fassung vom 19.08.2024

### **Vermerk über die Bekanntmachung**

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am ..... im „Amtsblatt der Stadt Bad Schandau“ Nr..... bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Bad Schandau, den .....

.....Bürgermeister