



**Zeichenerklärung**

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

**Bauliche Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)**  
 Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ist die Errichtung eines eingeschossigen Sanitärgebäudes mit einer Grundfläche bis zu 60 m² zulässig.

**Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkflächen
- Fußweg
- Zufahrtbereiche vom vorhandenen Straßennetz

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

- vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (DREWAG)
- vorhandene oberirdische Hochspannungsleitung (ENSO)
- Sonstige vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen

**Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- öffentliche Grünfläche
  - Parkanlage
- Die öffentliche Grünfläche ist mit ihrer vorhandenen Bepflanzung und den Retentionsanlagen zur Regelung des Wasserabflusses der Dachwasser der angrenzenden Bebauung zu erhalten. Der Neubau einer Fußwegeverbindung zwischen Parkplatz und Schloss Burgk ist zulässig. In der öffentlichen Grünfläche sind ergänzende Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen.

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelungen des Wasserabflusses (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

- Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Die ausgewiesene Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dient als Retentionsanlage zur Aufnahme des Wasserabflusses der Dachwasser der angrenzenden Bebauung. Die Anlage ist zu erhalten.

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

- Verseigerung von Flächen**  
Für die Befestigung von PKW- Stellplätzen sind Beläge zu verwenden, die in höchstem Maße wasserdurchlässig sind und einen Grünanteil > 50 % aufweisen
- Aufwertung des Biotopverbundes außerhalb des Geltungsbereiches:**  
Streubühweise, Großbrück  
Auf einer Teilfläche von 1.800 m² des Flurstückes 1/2 der Gemarkung Großbrück ist die vorhandene Streubühweise durch Anpflanzung von zusätzlichen hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen. Das vorhandene Grünland ist als extensive Wiese zu entwickeln und durch zweischürige Mahd auf Dauer zu unterhalten.

Qualität und Größenbindung: Baum - Hochstamm, STU 12-14 cm

**Abfall und Bodenschutz**

1. Die Empfehlungen des Baugrundgutachters zum Umgang mit dem anstehenden Boden sind zu beachten.
2. Oberboden, der für die Wiederverwendung vor Ort vorgesehen ist, ist seitlich zwischenzulagern. Regelungen zu Bodenabtrag, -trennung und -lagerung enthalten DIN 18300, 18915 und 19731.
3. Sollten während der weiteren Planungs- und Bauarbeiten bisher nicht bekannte schädliche Verunreinigungen oder Belastungen des Bodens festgestellt werden (z. B. Abfallablagerungen, Mineralölen, Verkip-pungen von Chemikalien u. a.), ist der Bauherr entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verpflichtet, dies dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als untere Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen (Kontaktdaten: ab-fall.boden.allstatten@landratsamt-pirma.de). Die Arbeiten sind bis zur Klärung einzustellen.

**Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Auf den ausgewiesenen Flächen am Südrand des Parkplatzes sind Hecken aus Laubgehölzen bis 2m Höhe zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Pflanzbindung Baum
- Im Bereich des Parkplatzes sind gemäß Pflanzliste 1 mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Bauverträge sollen die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.
- Qualität und Größenbindung: Bäume - Hochstamm 4 x v., mit Ballen, STU 18-20 cm

**Pflanzliste**

<b>Pflanzliste 1</b>	
<b>Bäume:</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ginkgo biloba	Ginkgo/ Silberpappel
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche, gefülltblühend
Tilia cordata	Winter-Linde
<b>Sträucher:</b>	
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa Beana	Gemeine Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**Sonstige Festsetzungen**

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Blendschutz
- Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht
- bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- Mauer, Bestand
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer

**Bestandsangaben/ Hinweise**

- bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- Mauer, Bestand
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer

**Schallschutzmaßnahmen**

1. Die Fahrstraßen für PKW und die Ein- und Ausfahrt sollen asphaltiert werden, um Rollgeräusche möglichst gering zu halten.
2. Ein Hinweis Schild an der Einfahrt des Parkplatzes soll aufgestellt werden mit der Aufschrift: „Lärmschutz nach 22.00 Uhr Drehzahl mäßigen und Fahrgeschwindigkeit auf 15 Km/h begrenzen“

**Lichtschutzmaßnahmen**

1. Die Lampen/ Scheinwerfer der Parkplatzbeleuchtung sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nicht auf Fenster der umliegenden Wohnhäuser treffen.
2. Die mittlere Beleuchtungsstärke (Aufhellung) der Parkplatzbeleuchtung darf an allen beschriebenen, umliegenden bzw. nahegelegenen Wohnhäusern des Allgemeinen Wohngebiets tags 3 lx und im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) 1 lx nicht überschreiten.
3. Die Blendwirkungen bzw. die Leuchtdichte der emittierten Lichtstrahlung sind auf ein geringes Maß zu reduzieren, dass weder an der umliegenden Wohnbebauung noch in vorbeifahrenden Fahrzeugen Blendungen wahrgenommen werden. Die Vorgaben und Bewertungen des 1/1 Beschlusses des Bund-Länderausschusses für Immissionschutz (LAI) vom 08.10.2012 - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, Punkt 5 sollen dabei Beachtung finden.

**Denkmalschutz**

- Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden.**
- Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodenkmale entdeckt werden ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodenkmale 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).
- Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.

**Archäologische Fundstellen:**

- Teile des Plangebietes liegen innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches. Für das Bodendenkmal gilt:
1. Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.
  2. 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. Sollten bei Erdarbeiten - auch außerhalb der gekennzeichneten Relevanzbereiche - Bodenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodenkmale 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).
  3. Da das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können sich im Zuge der Erdarbeiten archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist ein uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede möglich Unterstützung zu gewähren. Die Bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung darüber zu informieren.
  4. Der Passus unter 3. ist schriftlich im Wortlaut den bei Erschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu mitteilen und muss an deren Baustellen vorliegen.
  5. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Bauverträge sollen die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

**Hinweis aus Raumordnungskataster:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Parkplatz Schloss Burgk" befindet sich in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 SächsHohlRV.

**VERFAHRENSVERMERKE**

0.	Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat am 08.03.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Parkplatz Schloss Burgk" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.04.2018 im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ortsüblich bekannt gemacht. Freital, Rumberg Oberbürgermeister
1.	Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... beschlossen. Freital, Rumberg Oberbürgermeister
2.	Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ..... im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ortsüblich bekannt gemacht worden. Freital, Rumberg Oberbürgermeister
3.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Freital, Rumberg Oberbürgermeister
4.	Der Stadtrat der Stadt Freital hat am ..... die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Freital, Rumberg Oberbürgermeister
5.	Der Stadtrat der Stadt Freital hat am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt. Freital, Rumberg Oberbürgermeister
6.	Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, wird hiermit ausgesetzt. Freital, Rumberg Oberbürgermeister
7.	Der Satzungsbeschluss 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 ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Freital, dem Freitaler Anzeiger Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereichs- und die Geltungsdauer der Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten. Freital, Rumberg Oberbürgermeister

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

**Anlage 2**  
zur Satzung B 2020/047

**Große Kreisstadt Freital**

**Bebauungsplan**  
**"Parkplatz Schloss Burgk"**  
Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Maßstab 1 : 500      Planungsstand: 09/ 2019  
mit redaktionellen Ergänzungen vom Mai 2020

Stadtverwaltung Freital, Stadtplanungsamt

Landschaftsarchitekt BIno Grotzmann  
01219 Dresden, Wasstraße 8  
www.bino-grotzmann.de