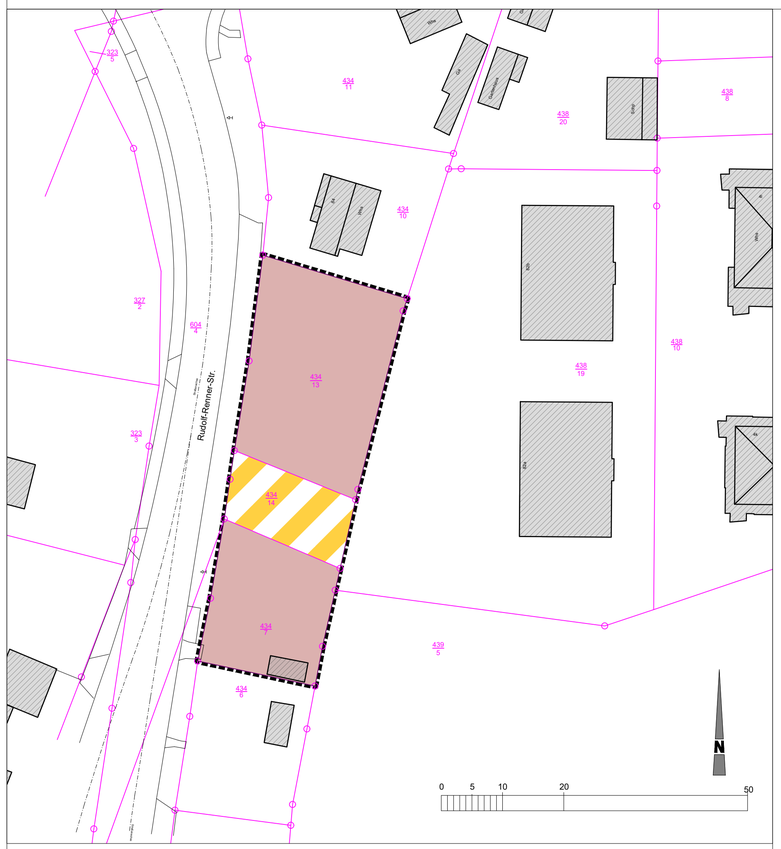
ERGÄNZUNGSSATZUNG "RUDOLF-RENNER-STRAßE"

PLANTEIL A1 PLANZEICHNUNG



PLANTEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Privatweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

HINWEISE

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 434 Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- 5.00 Bemaßung in Meter, z.B. 3,00 m

PLANTEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 BauNVO)

1.1 Im Plangebiet sind ausschließlich Wohngebäude und ihre dazugehörenden Nebenanlagen zulässig.

1.2 Die Baugrenze entlang der Rudolf-Renner-Straße ist für die Flurstücke 434/7 und 434/13 mit einem Abstand von 5,00 m zur eigenen Flurstücksgrenze festgesetzt.

1.3 Auf dem Flurstück 434/13 sind Baukörper mit insgesamt maximal 200 m² Grundfläche zulässig.

1.4 Auf dem Flurstück 434/7 ist ein Baukörper mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² zulässig.

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

2.1 Je Wohneinheit ist mindestens ein PKW-Stellplatz vorzusehen.

2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in einem Mindestabstand von 3,00 m zur Erschließungsstraße zulässig.

2.3 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellen. Durchgehende Mauern, Sockel oder bodenabschließende, engmaschige Zäune sind nicht zugelassen.

2.4 Die Errichtung einer Tiefgarage ist zulässig.

3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind mit Rasen zu begrünen oder gartnerisch zu gestalten. Schottergärten sind nicht zulässig.

3.2 Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum mit mindestens 14 bis 16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Baumarten zu verwenden. Zusatzlich sind je angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens 5 Sträucher, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen. Es sind heimische Straucharten zu verwenden. Die Pflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach der Baufertigstellung durchzuführen.

3.3 Bei Baumpflanzungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu angrenzenden Leitungen und Kabel einzuhalten.

3.4 Alle Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind auf den privaten Grundstücken durch die jeweiligen Flächeneigentümer zu veranlassen. Diese sind auch für die nachhaltige Pflege und Erhaltung ihrer Grünflachen zustandig.

3.5 Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist an die Erschließung und Bebauung der Grundstücke gebunden. Die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind jeweils spätestens ein Jahr nach der amtlichen Abnahme der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

4 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zuordnungsfestsetzung zum Eingriffsausgleich:

Der Ausgleich der Eingriffe ist im Bereich der Ökokontomaßnahme Nr. 62 "Grünlandentwicklung Pirnaer Elbwiesen" zu erbringen. Eine rechtsgültige Vereinbarung über 5.120 Ökopunkte wurde durch den Vorhabenträger mit dem Staatsbetrieb Immobilien- und Baumanagement (SIB), Zentrales Flächenmanagement Sachsen (Ökoflächenagentur), geschlossen.

5 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

5.1 Unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden sind diese von einem Sachverständigen auf Vorkommen gebäudebewohnender geschützter Arten (z.B. Vogel- und Fledermausarten) zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Naturschutzbehörde zu übergeben.

5.2 Die Baufeldfreimachung einschließlich der Beseitigung von Gehölzen u.a. Vegetation ist zum Schutz von Brutvögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. vorzunehmen. Sollte dies aus dringenden Gründen nicht möglich sein, sind die Flächen unmittelbar vor Baubeginn auf das Vorkommen von Brutvogeln von einem Sachverständigen zu untersuchen. Bei Befunden ist dafür Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestande eintreten können. Beim Auffinden von geschützten Vogelarten ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Arten während Wander- und Jagdbewegungen sind die Arbeiten während der Tageszeit zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang, durchzuführen.

HINWEISE

1. Denkmalschutz / Archäologie

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

2. Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Überschüssiger Bodenaushub ist vorrangig einer Verwertung gemäß den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (Ersatzbaustoff V-technisches Bauwerk) bzw. der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV - bodenähnliche Anwendung) zuzuführen. Der Wiedereinbau des Bodenmaterials ist schichtenkonform und unter Vermeidung von Vermischungen durchzuführen. Zur Oberbodenandeckung auf Grünflachen sind unbelastete Bodenmaterialien, welche die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten oder Material der Einbauklassen BM-0 oder BG-0 gemäß Ersatzbaustoff V geeignet. Es dürfen nur maximal 10% mineralische Fremdbestandteile enthalten sein. In Bezug auf die Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die Regelungen der §§ 6 bis 8 der BBodSchV zu beachten. Auf die Dokumentations- und Aufbewahrungspflicht nach § 6 Abs. 7 BBodSchV wird hingewiesen, demnach sind Untersuchungsergebnisse gemäß § 6 Abs. 5 bzw. Ausnahmetatbestande gemäß § 6 Abs.6 BBodSchV zu dokumentieren und mindestens 10 Jahre aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

3. Altlasten / Abfallrecht

Für den Planbereich liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über Ablagerungen / Altlasten vor. Sollten im Zuge der Erd- oder sonstigen Bauarbeiten im Plangebiet unbekannte Kontaminationsherde berührt oder angeschnitten werden, so ist der Bauherr gemäß § 13 Abs. SächsKrWBodSchG verpflichtet, umgehend die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde im Umweltamt zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise. Bis dahin ist das ggf. kontaminierte Material so zu lagern, dass zusätzliche Kontaminationen verhindert werden.

Bei Rückbau-, Erd- und Bauarbeiten sind die geltenden Regelungen zum Abfallrecht zu beachten.

Das Flurstück 434/7 grenzt unmittelbar an einen Altstandort an, der unter der Bezeichnung „Gußglas GmbH Pirna-Copitz" unter der AKZ 87228022 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst ist. Zuständige Bodenschutzbehörde für diesen Standort ist die Landesdirektion (LDS). Gemaß Reliefkarte des iDA sind die beplanten Flurstücke nicht von den Auffüllungen des ehemaligen Glaswerkes betroffen. Sollten bei Baumaßnahmen Auffüllungen unter der Geländeoberkante mit technogenen Substraten oder Leitungen angetroffen werden, ist umgehend die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zu informieren. Weiterhin wird von einer Nutzung des Grundwassers (Brunnen) im Bereich des Flurstückes 434/7 vorsorglich abgeraten, da Beeinflussungen durch den Altstandort nicht sicher ausgeschlossen werden können. Das letzte Monitoring im Jahr 2013 zeigte an der Messstelle B3 jedoch keine Auffälligkeiten. Sind doch solche Nutzungen geplant, sollte vor Nutzung zum Ausschluss von Gefahrdungen eine aktuelle Beprobung des Grundwassers mindestens auf As, PAK, MKW und BTEX erfolgen.

4. Artenschutz

Bei allen Baumaßnahmen sind die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten.

5. Baumschutz

Die aktuelle Baumschutzsatzung der Stadt Pirna ist zu beachten.

Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich von Baumen und Sträuchern nicht hergestellt werden. Sollte im Baubereich das Fällen von Baumen geplant sein, sind diese bei der Stadt Pirna, Fachgruppe Stadtplanung und Grünflächen entsprechend zu beantragen (Sachs. Naturschutzgesetz in Verbindung mit der Baumschutzsatzung der Stadt Pirna).

6. Verkehrsanbindung der Grundstücke

Vorgesehene Einfahrtstore zu den Grundstücken sind so anzulegen, dass sie nicht in Richtung der Verkehrsfläche öffnen.

7. Katastrophenschutz, Feuerwehr und Rettungswesen

Ergibt sich im Zuge der geplanten Baumaßnahme eine Nichtbefahrbarkeit von öffentlichen Verkehrsflächen, ist die Stadtverwaltung und die Feuerwehr rechtzeitig schriftlich zu informieren. Flächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst, insbesondere Zufahrten und Aufstellflächen, wie auch Loschwasserentnahmestellen und deren Zufahrtswege, sind für den Gefahrenfall für die Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ständig frei zu halten.

8. Menschen mit Behinderung

Im Sinne der Inklusion sind örtliche Strukturen, Zuwegungen und Gebäude so zu gestalten, dass sie auch von Menschen mit Behinderungen genutzt werden können.

9. Siedlungshygiene

Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern. Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen erforderlich sein, kann durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert werden. Eventuell im Plangebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.

10. Hinweise zum Tiefbau

Müssen baustellenbedingt Anlagenteile der Straße oder Stadtmobiliar entfernt werden, sind diese nach Durchführung der Baumaßnahme wieder funktionsfähig einzubauen.

Die verkehrsmäßige Erschließung der Baustelle obliegt der ausführenden Firma. Anträge sind spätestens 14 Tage vor Ausführung bei der Verkehrsbehörde der Stadt Pirna zu stellen. Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum bedürfen einer verkehrsrechtlichen Anordnung.

11. Immissionsschutz / Luftverkehr

Die Lärmkartierung der Stadt Pirna zur Rudolf-Renner-Straße zeigt, dass die Immissionsrichtwerte nach DIN 18005-1 bzw. auch die Grenzwerte nach der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) durch den Straßenverkehr in diesem Gebiet überschritten werden. Deshalb ist im Bauanzeige- oder ggf. Baugenehmigungsverfahren objektkonkret eine immissionsrechtliche Bewertung vorzuliegen, die den Straßenverkehr und die geplante Verkehrsfläche „besonderer Zweckbestimmung – Privatweg" betrachtet.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Sonderlandeplatz Pirna-Pratzschwitz und dessen Flugbetrieb ist mit Fluglärmbelastungen für die Bauherren / Wohnungsnutzer zu rechnen. Das Plangebiet wird insbesondere durch das Platzrundensystem von motorgetriebenen Luftfahrzeugen des Flugplatzes Pirna-Pratzschwitz tangiert. Abwehransprüche oder zeitliche Einschränkungen des Flugplatzverkehres können im Nachgang von Bauherren / Wohnungsnutzern nicht geltend gemacht werden.

12. Gewässerschutz

Die Flachenversiegelung auf den Grundstücken ist auf ein Mindestmaß zu beschranken. Wenn möglich, sind wasserdurchlässige Baustoffe zu nutzen.

Auch wenn ein Regenwasserkanal vorhanden ist, wäre aus wasserrechtlicher Sicht die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück zu praferieren, da sie den natürlichen Prozessen im Wasserkreislauf am nächsten kommt. Erst wenn eine Versickerung auf Grund der Beschaffenheit des Bodens nicht möglich ist, sollte ausnahmsweise die Ableitung in den Regenwasserkanal erfolgen.

13. Vermessungswesen und Katasterinformation

Vermessungs- und Grenzmarken sind entsprechend § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008, nicht zu entfernen bzw. zu verändern. Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und gegebenenfalls Wiederherstellung der betroffenen Punkte zu beauftragen.

14. Geologische Untersuchungen

Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken werden der Bauherrschaft standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sind geologische Untersuchungen wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen inklusive ihrer Nachweisdaten spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten wie Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc. an das LfULG zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten, z. B. Einschatzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung zu übergeben (§ 9, 10 GeoIDG).

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Vermerk über die Übereinstimmung des Katasterbestandes

Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Rudolf-Renner-Straße" entspricht dem katastermäßigen Bestand vom …… und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Pirna, Vermessungsamt

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Pirna hat am …… die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Rudolf-Renner-Straße" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich im "Pirnaer Anzeiger" Nr. …… bekannt gemacht.

Pirna, Oberbürgermeister

Vermerk über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Pirna hat am …… den Entwurf der Ergänzungssatzung „Rudolf-Renner-Straße" beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der Ergänzungssatzung „Rudolf-Renner-Straße" erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB vom …… bis einschließlich ……

Ort und Zeit der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am …… ortsüblich im "Pirnaer Anzeiger" Nr. ……, Auf der Homepage der Stadt sowie im Beteiligungsportal Sachsen bekannt gemacht. Der Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können wurde ebenfalls bekannt gemacht.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in das Internet (www.pirna.de sowie gis.pirna.de) eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes (www.bauleitplanung.sachsen.de) zugänglich gemacht. Die Auslegung der Unterlagen im angegebenen Zeitraum im Foyer des Rathauses, Bereich Bürgerbüro zu den Dienstzeiten.

Mit Schreiben vom …… wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 34 Abs. 6 i. v. m § 13 Abs. 2 BauGB sowie die benachbarten Gemeinden um Abgabe einer Stellungnahme bis …… gebeten.

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

Pirna, Oberbürgermeister

Abwägungsvermerk

Der Stadtrat der Stadt Pirna hat die während des Beteiligungsverfahrens abgegeben Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden geprüft und am …… über sie bestimmt.

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

Pirna, Oberbürgermeister

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Pirna hat am …… die Ergänzungssatzung „Rudolf-Renner-Straße" gemäß gem. § 34 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Pirna, Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk

Die Ergänzungssatzung „Rudolf-Renner-Straße" bedurfte nicht der Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde.

Pirna, Oberbürgermeister

Vermerk über die Ausfertigung der Satzung

Die Satzung der Ergänzungssatzung „Rudolf-Renner-Straße" wird hiermit ausgefertigt.

Pirna, Oberbürgermeister

Vermerk über die Bekanntmachung

Die Satzung wurde am …… ortsüblich im "Pirnaer Anzeiger" Nr. …… bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Stelle verwiesen, bei der die Ergänzungssatzung einschließlich Begründung von jedermann eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung wurde auf § 215 BauGB und § 44 BauGB hingewiesen.

Die Ergänzungssatzung „Rudolf-Renner-Straße" tritt mit der Bekanntmachung als Satzung in Kraft.

Im Sinne des § 10 a Abs. 2 BauGB wurde die in Kraft getretene Ergänzungssatzung mit Begründung ergänzend in das Internet (www.pirna.de sowe gis.pirna.de) und über ein zentrales Internetportal des Landes (www.bauleitplanung.sachsen.de) eingestellt.

Pirna, Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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

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

Lage des Plangebietes
(Quelle: Geoportal Sachsen)

Stadt Pirna
Am Mark 1 / 2 in 01796 Pirna

Ergänzungssatzung "Rudolf-Renner-Straße"
Flurstücke 434/7, 434/13 und 434/14, Gemarkung Copitz

Planzeichnung (A) Maßstab 1:500 Satzung i.d.F. vom 24.03.2026

Vorhabenträger/Auftraggeber:
WeRo Immobilien GmbH
Rheinpromenade 9
40789 Monheim am Rhein

Planverfasser:
LEHNER-WOLF-WERK*plan* GmbH
Dipl.-Ing. Daniela Lehner
Dipl.-Ing. Hardy Wolf
Burgwartstraße 77a, 01705 Freital
Tel. 0351 / 658 50 403
info@lww-architekten.de