



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### I. FESTSETZUNGEN

**1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 "Besucherzentrum Herrnhuter Sterne"

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

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Bereich für Ein- und Ausfahrt

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

**Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Gehölzen

Erhaltung von Gehölzen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes

#### II. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE / HINWEISE

199/1 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Gebäude Bestand

öffentliche Straße

offener, naturnaher Graben

Grenze Gewässerrandstreifen

Böschung

317.89 Geländehöhe in m über NHN

### VERFAHRENSVERMERKE

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

Löbau, den ..... (Siegelabdruck) ..... Landkreis Görlitz, Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung

**Satzungsbeschluss**  
 Der Stadtrat hat den Bebauungsplan mit Beschlussnummer ..... am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Herrnhut, den ..... (Siegelabdruck) ..... Bürgermeister

**Genehmigung**  
 Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan durch das Landratsamt Görlitz gemäß Verfügung vom ..... Az ..... genehmigt worden.

Görlitz, den ..... im Auftrag

**Ausfertigung**  
 Der Bebauungsplan "Besucherzentrum Herrnhuter Sterne", bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.  
 Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Herrnhut, den ..... (Siegelabdruck) ..... Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
 Die durch das Landratsamt erteilte Genehmigung für den Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Herrnhut, den ..... (Siegelabdruck) ..... Bürgermeister

### Teil B - Textliche Festsetzungen

#### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

(1) Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Besucherzentrum Herrnhuter Sterne“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.  
 (2) Das Gebiet dient der Unterbringung von baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen für den Betrieb des Besucherzentrums und der Herrnhuter Sterne GmbH. Zulässig sind:  
 - bauliche Anlagen mit Ausstellungs-, Aufenthalts- und Verkaufsräumen,  
 - Anlagen mit Aufenthalts- und Spielbereichen,  
 - Anlagen für temporäre, nicht wesentlich störende Veranstaltungen,  
 - Stellplätze für Busse und Stellplätze / Parkdeck für Pkw,  
 - Nebenanlagen für die zulässigen Nutzungen.

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

(1) Für das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Besucherzentrum Herrnhuter Sterne“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.  
 (2) Bauliche Anlagen sind bis zu einer Höhe von 4 m und Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 8 m zulässig. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für temporäre Anlagen und untergeordnete technische Anlagen. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (oberer Bezugspunkt) wird als Höchstmaß festgesetzt und bezieht sich auf die anstehende natürliche Geländehöhe vor Baubeginn (unterer Bezugspunkt).

##### 1.3 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
 (2) Während der Vorweihnachtszeit und zu Veranstaltungen der Herrnhuter Sterne GmbH sind temporäre Stellplätze auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

##### 1.4 Bereiche für Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Lage der in der Planzeichnung festgesetzten neu zu errichtenden Ein- und Ausfahrtsbereiche kann bei nachgewiesener Notwendigkeit um bis zu 5 m verschoben werden. Im Anbindebereich an die S 144 sind ausreichende Sichtdreiecke herzustellen bzw. freizuhalten.

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

(1) Die Befestigung von neu zu errichtenden Stellplätzen in den dafür festgesetzten Flächen, von Wegen und von unbegrünten Freiflächen ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.  
 (2) Das auf den neu überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten sowie unbelastet und gedrosselt in den vorhandenen Zulaufgraben zum Petersbach einzuleiten.  
 (3) Im Bereich des vorhandenen Grabens und des angrenzenden Gewässerrandstreifens ist es nicht zulässig, dass standortgerechte Gehölze entfernt, nicht standortgerechte Gehölze neu gepflanzt sowie Gegenstände abgelagert und bauliche Anlagen errichtet werden, die den natürlichen Wasserabfluss und die Wasserspeicherung behindern. Zur Sicherung der Erschließung des Flurstücks 196/b sind maximal zwei bauliche Anlagen (Brücken, Stege) zulässig.

##### 1.6 Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen ist je 40 m<sup>2</sup> mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Baumarten der Pflanzenauswahlliste zu verwenden. Die Maßnahme ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Flächeninanspruchnahme zu realisieren.  
 Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen  
 (2) Innerhalb des Gebietes mit der Zweckbestimmung „Besucherzentrum Herrnhuter Sterne“ sind insgesamt mindestens 20 Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Baumarten der Pflanzenauswahlliste zu verwenden. Die Maßnahme ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Flächeninanspruchnahme zu realisieren.  
 Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen

##### 1.7 Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Gehölzen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte heimische Arten zu ersetzen.

##### 1.8 Zuordnung externe Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Zum Ausgleich der mit der Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe ist eine externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen. Auf dem Flurstück 500/a der Gemarkung Oberstrahlwalde ist auf einer Fläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup> der Umbau eines Fichtenforstes in einen Laub-Nadel-Mischforst vorzunehmen. Auf der Fläche sind Stieleichen (2x1 m) und Weißtannen (2x2 m) zu pflanzen und vorhandene Verjüngungssinseln zu pflegen und zu erhalten.

#### 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Das Verwenden von metallisch glänzenden, grellen und reflektierenden Materialien oder Anstrichen für die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen ist unzulässig.

##### 2.2 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 SächsBO)

Lichtreklame oder sonstige Lichtinstalltionen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Blendwirkung sind unzulässig.

### 3 HINWEISE

#### 3.1 Archäologische Funde

Für Bodenfunde, die im Rahmen der Bauarbeiten festgestellt werden, besteht Meldepflicht gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde.  
 Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

#### 3.2 Anzeigepflicht geologischer Untersuchungen

Es besteht die Pflicht zur Anzeige und zur Übermittlung von Nachweis-, Fach- und Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen an die zuständige Behörde (LfULG). Die Fristen gemäß § 8 - 10 GeolDG sind einzuhalten. Für das Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

#### 3.3 Barrierefreiheit

Bei allen Planungen und Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich ist die Barrierefreiheit zu beachten und im Sinne der gleichberechtigten Teilhabe von Menschen mit den verschiedensten Behinderungen konsequent umzusetzen (u.a. gemäß DIN 18040-1 und 3, DIN 32975:2009-12). Für den Mitarbeiterparkplatz besitzt die Arbeitsstättenrichtlinie Gültigkeit. Die Erstellung eines Konzeptes zur Beachtung und Umsetzung der Barrierefreiheit und die Einbeziehung der Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderung des Landkreises Görlitz wird empfohlen.

#### 3.4 Beleuchtung

Die Beleuchtung von baulichen Anlagen, Stellplätzen und Freianlagen ist auf ein funktionelles Mindestmaß zu begrenzen und Blendwirkungen sind zu vermeiden. Es sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden.

#### 3.5 Bergbau

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Daher ist besonders im südwestlichen Teil des Plangebietes mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Es wird empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdausschlüsse von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus bzw. auf eventuelle Auf- bzw. Verfüllungen überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

#### 3.6 Bodenschutz

Das Abschieben des Bodens hat zum Erhalt der Bodenfunktionen nur im unbedingt erforderlichen Maß zu erfolgen. Oberboden ist selektiv zu gewinnen, in Bodenmieten unter Beachtung des Erhalts der Bodenqualität zwischenzulagern und im erforderlichen Umfang für die Wiedernutzbarmachung zu sichern bzw. einer anderen, seiner Wertigkeit entsprechenden Nutzung zuzuführen. Eine Beseitigung (Deponierung) von unbelastetem Erdaushub sowie Überschütten mit Aushub- und Baumaterial sind nicht zulässig. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern. Die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und Regelwerke zum Bodenschutz während der Bauzeit sind einzuhalten (BBodSchG, DIN 18300, DIN 19731). Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt bzw. verursacht werden, so ist dies unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Landratsamt Görlitz anzuzeigen.

#### 3.7 Niederschlagswasser / Erosionsschutz

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in den Zulaufgraben zum Petersbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (Antragstellung an untere Wasserbehörde). Mit Bezug auf das Entwässerungskonzept wird auf die Broschüre „Vom Umgang mit Regenwasser - Ressource und Gefahr, Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungsgebieten“ (SMEKUL) hingewiesen. Durch das Plangebiet verläuft eine erosionsgefährdete Abflussbahn. In der Bauausführung sollten entsprechende Erosionsschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

#### 3.8 Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Hinweise zum Radonschutz finden sich in der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ sowie bei der Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:  
 Staat. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft  
 Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz  
 Tel. 0371 /46124-221, Fax. 0371 /46124-229 E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de  
 Internet: www.smul.sachsen.de/bful, www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html

#### 3.9 Schutz von Vermessungs- und Grenzmarken

Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken beeinträchtigen können, sind zu unterlassen. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung dieser Marken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht.

#### 3.10 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Bei Umsetzung des Vorhabens sind die anerkannten Regeln der Technik, erforderliche Sicherheitsabstände bzw. Schutzstreifen, Hinweise zur Bauausführung und weitere Vorgaben der Träger von Ver- und Entsorgungsanlagen (Elektrizität etc.) zu beachten.

### 3.11 Pflanzenauswahlliste – heimische, standortgerechte Laubbäume

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	Gewöhnliche Trauben-Kirsche (Prunus padus)
Hänge-Birke (Betula pendula)	Wild-Birne (Pyrus pyraeaster)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Rot-Buche (Fagus sylvatica)	Stiel-Eiche (Quercus robur)
Gewöhnliche Esche (Quercus excelsior)	Sal-Weide (Salix caprea)
Wild-Apple (Malus sylvestris)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Zitter-Pappel (Populus tremula)	Winter-Linde (Tilia cordata)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)	Flatter-Ulme (Ulmus minor)

### 3.12 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Eine vorsorgende Bodenuntersuchung wird empfohlen. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder Munition gefunden werden, so besteht Anzeigepflicht bei der zuständigen Polizeidienststelle. Die Arbeiten müssen bis zur Klärung der Sachlage eingestellt werden.

### 3.13 Agrarstruktur

Durch die Planung sind agrarstrukturelle Belange betroffen. Der Bewirtschafter ist möglichst langfristig von Flächenverlust in Kenntnis zu setzen, um den ordnungsgemäßen Abschluss der Bewirtschaftung zu gewährleisten. Es ist darauf zu achten, dass der Bewirtschafter seine Maßnahmen und Verpflichtungszeiträume erfüllen kann, die im Rahmen der Agrarförderung durchgeführt werden. Von Seiten des Vorhabenträgers ist zu prüfen, ob der Flächenentzug andernorts durch die Nutzungsüberlassung von landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgeglichen werden kann.

### 3.14 Immissionsschutz

Zur Vermeidung von Lärmkonflikten ist die Nutzung der Besucherparkplätze nach 22 Uhr und die Nutzung elektroakustischer Anlagen (Musik) bei Veranstaltungen auszuschließen. Die Veranstaltungszeiten von 9 bis 19 Uhr sind einzuhalten (s. Schalltechnische Untersuchung, goritzka akustik, Projekt-Nr. 6564, 11.04.2023).

### 3.15 Straßenrecht Staatsstraße S 144

Folgende Vorgaben für die Zufahrt bei Stat.-km 0,392 sind zu beachten:  
 - Das Einvernehmen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde ist herzustellen  
 - Für die Zufahrt sind die Vorgaben zu Sichtdreiecken der RAST 06 einzuhalten. Es ist möglichst ein ausreichendes Sichtdreieck (Anfahrtsichtweite) herzustellen / zu gewährleisten. Dieses ist von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen etc. von mehr als 80 cm über Fahrbahnhöhe freizuhalten.  
 - Der Straße / dem Straßengrundstück dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus dem Grundstück zugeführt werden.  
 - Die Entwässerung bzw. Entwässerungsanlagen des Straßengrundstückes dürfen nicht beeinträchtigt werden.  
 - Die Breite der befahrbaren Fläche auf dem Straßengrundstück ist so zu wählen, dass beim Ein- und Ausfahren die jeweilige Gegenfahrspur nicht benutzt werden muss und das Bankett / die Fahrbahnkante nicht beschädigt werden.  
 - Ein aus dem Grundstück ausführendes / im Fahrbereich stehendes Fahrzeug darf das zeitgleich einbiegende Fahrzeug nicht behindern.  
 - Die Überbrückung des Straßengrabens längs der Staatsstraße ist auf Breite der Zufahrten durch einen ausreichend trag- und leistungsfähigen Durchlass herzustellen. Die Unterhaltung obliegt den Grundstückseigentümer des Flurstückes 199/1 der Gemarkung Herrnhut.  
 - Die Befestigung der Zufahrt auf dem Grundstück der S 144 hat in Abstimmung mit dem Landkreis Görlitz, Straßenmeisterei Lawalde, bituminös oder gleichwertig zu erfolgen  
 Die Arbeiten im Bereich des Straßenkörpers / Straßengrundstückes bedürfen gemäß § 18 Abs. 4 SächsStrG der Zustimmung des Straßenbausträgers. Der Antrag ist 8 Wochen vor Baubeginn beim LASuV, NL Bautzen einzureichen.  
 Die Anordnung der zweiten Zufahrt bei Stat.-km 0,466 ist hinsichtlich der Verkehrssicherheit im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gehweg (Radfahrer frei) zu prüfen. Die Verkehrssicherheit des Verkehrs auf der S 144 ist sicherzustellen. Angaben zu barrierefreien Querungsmöglichkeiten für Fußgänger sind nach Absprache mit der Stadt Herrnhut nachzureichen.

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Besucherzentrum Herrnhuter Sterne"

PLANZEICHNUNG <b>Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textliche Festsetzungen</b>	
PLANUNGSTRÄGER Stadt Herrnhut Löbauer Straße 18, 02747 Herrnhut	
VORHABENTRÄGER Herrnhuter Sterne GmbH Oderwitzer Straße 8, 02747 Herrnhut	
PLANUNGSSTAND <b>Satzung</b>	N ↑
PLANFASSUNG 27.11.2023 mit redaktionellen Änderungen vom 08.02.2024	MAßSTAB 1 : 500
PLANVERFASSER Büro Neuland Lindenberger Straße 46 b 02736 Oppach	Tel.: 035872/ 41910 Fax: 035872/ 41911 post@neuland-oppach.de www.neuland-oppach.de 