

Stadt Schirgiswalde - Kirschau



Bebauungsplan „Lessingstraße“ , OT Kirschau

Teil B – Textliche Festsetzungen

Fassung 11.02.2016

Textliche Festsetzungen - TEIL B

Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB und §§1-15 BauNVO)

Das Wochenendhausgebiet „Lessingstraße“ dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitaufenthalt in Wochenendhäusern. Die dauernde Wohnnutzung ist nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.2; §19 Abs.4 Satz 3; § 17 Abs.1 BauNVO)

- Die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß beträgt 0,2.
- Die Grundfläche eines Wochenendhauses darf maximal 60 m² betragen einschließlich überdachter Freisitze, überdachter Terrassen, Wintergärten u.ä. (Außenmaß).

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 BauNVO)

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (H_{max}) wird als Höchstmaß festgesetzt. Sie gilt bei Gebäuden als Traufhöhe (unterste Dachbegrenzungskante) und wird gemessen in Bezug zu dem mittleren (= arithmetisches Mittel) am Gebäude anliegenden Geländepunkt der im Baugenehmigungsverfahren festgesetzten neuen Geländeoberfläche.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt ein Vollgeschoss.

1.2 Bauweise (9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO maßgebend.

1.3 Carports, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12, § 14 BauNVO)

- Je Wochenendhaus ist maximal ein offenes Carport von höchstens 30 qm Grundfläche sowie ein Stellplatz von bis zu 15 qm Grundfläche zulässig. Garagen sind unzulässig.
- Es sind nur bauliche Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck eines Wochenendhausgebietes dienen oder untergeordnet sind (z.B. Gartengerätehäuser). Sie müssen in Bezug zum Wochenendhaus eigenständige Gebäude darstellen und dürfen insgesamt eine Grundfläche von 20 qm nicht überschreiten und dürfen nur von außen zugänglich sein.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

(§9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, § 8 Abs. 1 SächsBO, §8 SächsNatSchG)

▪ Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser muss auf den privaten Baugrundstücken zurückgehalten, gespeichert und genutzt werden.

▪ Ausgleichsmaßnahme

Die gekennzeichnete Fläche ist als Wiesenfläche dauerhaft extensiv zu bewirtschaften. Pflanzungen zur Mindestbegrünung s.u. Pkt.2.2 sind vorrangig im Bereich der ausgewiesenen Ausgleichsgrünfläche durchzuführen.

▪ Gehölzauswahlliste

Folgende Auswahlliste für Gehölze sollte vorrangig verwendet werden.

BAUMARTEN

Trockene Standorte

Birke	Betula pentula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Elsbeere	Sorbus torminalis

Feuchte bis frische Standorte

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pentula
Moorbirke	Betula pubescens
Gemeine Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Holzapfel	Malus sylvestris
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraster
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Bruchweide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra
Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus minor

STRAUCHARTEN

Trockene Standorte

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Gemeiner Wacholder	Juniperus communis
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa corymbifera
Weinrose	Rosa rubiginosa
Filzrose	Rosa tormentosa
Kratzbeere	Rubus caesius
Gewöhnliche Eberesche	Sorbus aucuparia
Brombeere	Rubus fruticosus
Echte Himbeere	Rubus idaeus
Besenginster	Sarothamnus scoparius

Feuchte bis frische Standorte

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Spindelstrauch	Euonymus europaea
Seidelbast	Daphne mezereum
Faulbaum	Frangula alnus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Kratzbeere	Rubus caesius
Brombeere	Rubus fruticosus

KLETERPFLANZEN

Arten mit Rankhilfe

Rote Zaunröbe	Bryonia dioica
Zaunwinde	Calystegia sepium
Waldrebe	Clematis vitalba
Hopfen	Humulus lupulus
Brombeere	Rubus fruticosus
Vogelwicke	Vicia cracca
Bittersüßer	Solanum dulcamara
Nachtschatten	

Selbstrankend

Efeu	Hedera helix
------	--------------

OBSTSORTEN FÜR STREUOBSTWIESEN

Apfel

Berlepsch, Prinz Albrecht, Dülmener Rosenapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Jakob Lebel, Boskoop, James Grieve, Kaiser Wilhelm Klarapfel, Schöner von Herrnhut

Birne

Alexander Lucas, Boscs Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Konferenz, Köstliche von Charneau, Madame Verté, Williams Christ

Echte Himbeere	Rubus idaeus
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Zwergsträucher

Heidekraut	Calluna vulgaris
Glockenheide	Erica tetralix
Preiselbeere	Vaccinium vitis-idaea
Deutscher Ginster	Genista germanica
Färberginster	Genista tinctoria

BODENDECKER

Efeu	Hedera helix
Immergrün	Vinca minor

Pflaume

Czar
 Hauszwetsche
 Königin Victoria
 Große Grüne Reneklode

SAUERKIRSCHEN
 Schattenmorelle

Süßkirsche

Altenburger Melonenkirsche
 Kassins Frühe
 Große Schwarze Knorpel
 Hedelfinger

1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen sowie Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 u. 24 BauGB)

- Die ausgewiesene Fläche dient zur Haltung einer Hochspannungsfreileitung (110-kV) mit Betriebsanlagen einschließlich der dazu erforderlichen Schutzflächen. In diesem Bereich sollte keine Bebauung vorgesehen werden.
- Die Errichtung von Gebäuden sowie Grundstücksnutzungen, die nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind ausgeschlossen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr.1 SächsBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

- Fassadenflächen haben sich hinsichtlich ihrer Farbigkeit in die vorhandene Umgebung harmonisch einzufügen. Es sind ausschließlich stumpfe, matte Oberflächen auszubilden, die eine geringe Farbintensität und Farbreinheit aufweisen (mittlere bis hohe Helligkeitswerte). Ein reinweißer Fassadenfarbton ist nur als Gliederungs- oder Absetzfarbe zulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

- Die Dachneigung darf maximal 20 Grad betragen.
- Als Dachdeckung sind nur Materialien in stumpfen, matten und dunklen Tönen zulässig, die farblich auf die vorhandene Bausubstanz abgestimmt sind. Reflektierende Materialien werden ausgeschlossen. Materialien, die der Solarenergienutzung dienen, sind von den Materialfestsetzungen ausgenommen.
- Dachgauben und Kniestöcke sind unzulässig
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer (<15° Dachneigung) sind vorzugsweise extensiv zu begrünen.

2.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89

Abs.1 Nr.4 SächsBO)

- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke ausschließlich der Flächen für Nebenanlagen, und Stellflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind pro 200 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum und 5 Sträucher anzupflanzen. Diese Mindestanzahl anzupflanzender Gehölze ist vollständig aus der Pflanzenliste auszuwählen. Die Pflanzung ist vorrangig im Bereich der ausgewiesenen Ausgleichsgrünfläche durchzuführen. 30 Meter seitlich der Trassenachse der 110-kV-Freileitung sind keine hochstämmigen Gehölze anzupflanzen.
- Befestigte Flächen sind auf ein funktionelles Mindestmaß zu begrenzen und nur in Belägen auszubilden, die zu mindestens 25% wasserdurchlässig wirken. Das ist durch den Einsatz geeigneter Materialien wie z.B. Pflaster mit Grasfuge, Rasengittersteine, Rasenpflaster oder sonstige wasserdurchlässige Beläge zu sichern.
- Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern
Geländemodellierungen, Böschungen und Stützmauern sind nur für funktionell begründbare Geländeanpassungen zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)

- Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf 1.7m nicht überschreiten. Sie sind transparent auszuführen. Hinterpflanzungen sind gestattet.
- Eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm für ungehindertes Passieren durch Kleintiere ist zu gewährleisten.

2.4 Stellplätze (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)

Nichtüberdachte Stellplätze einschließlich der zugehörigen Bewegungsflächen sind in ihrer Oberflächengestaltung zu mindestens 25% wasserdurchlässig zu gestalten. Das ist durch den Einsatz geeigneter Materialien wie z.B. Pflaster mit Grasfuge, Rasengittersteine, Rasenpflaster oder sonstige wasserdurchlässige Beläge zu sichern.

2.5 Werbeanlagen (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)

Werbeanlagen und Warenautomaten sind ausgeschlossen.

HINWEISE

1 Bodenschutz / Abfallrecht / Altlasten

Folgende Hinweise des Landratsamtes Bautzen, Umweltamt Altlasten / Bodenschutz sind zu berücksichtigen:

Werden im Zuge der weiteren Planung den Abbruch- und Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S. von § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) vorgefunden, so ist gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) durch den Verpflichteten das Landratsamt Bautzen, Umweltamt, als zuständige Behörde zu informieren.

2 Regelungen der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Gemäß Sächsischem Vermessungsgesetz – SächsVermG sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Veränderungen, Beschädigungen oder Entfernen von Marken der Landesvermessung sind zu unterlassen. Ergeben sich vermessungsrelevante Veränderungen auf den Bau-grundstücken, so sind diese spätestens 2 Monate nach Abschluss der Maßnahme aufzunehmen und die Beantragung in das Liegenschaftskataster zu veranlassen.

Hingewiesen wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragte Firmen nach §6 und §27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG).

3 Grenzabstände für Pflanzen zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Der Hinweis des Landratsamtes Bautzen, Untere Landwirtschaftsbehörde ist gem. § 10 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) zu berücksichtigen:

Ist das Grundstück des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, unter der Voraussetzung, dass der Schattenwurf der Pflanzung die wirtschaftliche Bestimmung des landwirtschaftlichen Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

4 Versorgungsleitungen

Die Leitungsverläufe sind in ihrer Sicherheit und Zugängigkeit nicht zu beeinträchtigen. Abtragungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstände gemäß der gültigen DIN-Normen ist zu gewährleisten.

110 kV Leitung

Für Baumaßnahmen 50m beidseitig der Trassenachse sind gesonderte Standortzustimmungen der ENSO NETZ GmbH einzuholen.

Innerhalb der im Plan eingetragenen Schutzfläche gelten die Vorschriften der DIN EN 50341 Teil 1 und Teil 3 (Abschnitt 5.4 „Innere und äußere Abstände“). Hochstämmigen Gehölze dürfen 25 m beidseitig der Trasse nicht angepflanzt werden. Vorhandene Geländeprofile sind beizubehalten.

5 Bergbauliche Einwirkungen

Das Geotechnische Gutachten vom 10.09.14 empfiehlt, im Falle einer Grenzbebauung entlang der südlichen Plangebietsgrenze, eine zusätzliche bauwerkspezifische Bewertung der Böschungsstand-sicherheit durchzuführen.