

Stadt Schirgiswalde - Kirschau



Bebauungsplan „Ortseingang Kirschau - Bautzener Straße“

Teil B – Textliche Festsetzungen

Fassung Satzungsbeschluss 07.09.2017

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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- (1) Siehe Einschriebe im Plan:
(GE) – eingeschränktes Gewerbegebiet

Bestimmte Arten von allgemein zulässigen Nutzungen, Art der Betriebe und Anlagen (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

- (2) Von den Nutzungen im Sinne § 8 BauNVO sind folgende Arten im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig:
- Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Einzelhandelsbetriebe

Zulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr.1 bis 3 BauNVO)

- (3) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) allgemein zulässig.
- (4) Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- (1) Siehe Einschriebe im Plan.
- (2) Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des B-Planes durch die Angabe der Grundflächenflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.

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

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

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Errichtung von Gebäuden ist in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand (Abstandsflächen) zulässig. Dabei darf die Länge der Gebäudefronten 50 m überschreiten.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die im zeichnerischen Planteil gekennzeichnete Fläche -GFLR- wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flst.344b der Gemarkung Kirschau sowie der zuständigen Medienträger festgesetzt.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Als Rechenmethode (Ausbreitungsberechnung) wurde die DIN ISO 9613-2 gewählt (freie Schallausbreitung von den Quellen zu den Immissionsorten unter Beachtung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung, jedoch unter Nichtbeachtung der Bodendämpfung sowie möglicher Abschirmungen durch Hochbauten und Geländeformationen).

Emissionskontingente tags und nachts

Flächengröße (m ²)	$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m ²]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m ²]
13.470	61	46

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen

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

1.6.1 Pflanzmaßnahmen; Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Bäume und Sträucher sind entsprechend der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Baumpflanzungen sind mit hochstämmigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm (Laubgehölze) bzw. als Hochstamm (Obstbäume) auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
- Einzelpflanzgebote für Bäume
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelpflanzgebote Pf 1 für Bäume sind mit standortheimischen Baumarten 1. Ordnung zu bepflanzen (Ergänzung Straßenbaumpflanzung).

▪ Verwendung gebietsheimischer Arten

Bei allen textlich und zeichnerisch festgesetzten Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen sind gemäß der textlichen Festsetzungen gebietsheimische Gehölzarten der folgenden Listen entsprechend der zugeordneten Größengruppen bzw. Wuchsstärken zu verwenden.

Mehrfach genannte Arten können in allen zugeordneten Größengruppen verwendet werden. Anstelle von Baumarten 2. und 3. Ordnung können mittel- und hochstämmige Obstbäume der in der Liste „Obstbäume“ empfohlenen Sorten verwendet werden.

Pflanzliste 1: Gebietsheimische Gehölzarten

BAUMARTEN / BÄUME 1. ORDNUNG (Großbäume; über 20 m hoch)

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Weiß-Tanne	<i>Abies alba</i>	Frisch bis feucht
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Frisch-feucht, nährstoffreich; schattentolerant
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Anpassungsfähig; vorzugsweise auf armen Standorten
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Frisch bis trocken; schattentolerant, nicht für verdichtete Böden
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Mittel nährstoffreich, sonnig bis halbschattig
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Trocken-frisch
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Frisch bis feucht
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Nass-feucht, sonnig
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Frisch bis trocken, sommerwarm
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Frisch, nährstoffreich, luftfeucht
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	Feucht, nährstoffreich
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	Nass-feucht

BAUMARTEN / BÄUME 2. UND 3. ORDNUNG (mittelgroßwüchsige Bäume, Kleinbäume; 6-20 m hoch)

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Frisch-trocken; anspruchslos, schnittverträglich
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	Nass-feucht; Ufer, Böschungen
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Anpassungsfähig; vorzugsweise auf armen Standorten
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Warme Standorte, nährstoffreich; schattentolerant
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; nicht für Spätfrostlagen
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Frisch bis trocken, mittel nährstoffreich, sonnig
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feucht, nährstoffreich
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Frisch, tiefgründig, sommerwarm, mittel nährstoffreich
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Nass-feucht, sonnig
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Frisch-mäßig trocken, sonnig bis halbschattig
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>	Nass-feucht, sonnig, kühl
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Trocken-frisch, nährstoffarm, saure Böden, hell

STRAUCHARTEN UND KLETTERPFLANZEN

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hier: als Strauch für Schnitthecken
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Trocken-frisch, warm; jung schattenverträglich
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Mittel nährstoffreich, warm, hell
Zweigriffliher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	wärmeliebend; etwas schattenverträglich
Eingriffliher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Frisch-trocken; wärmeliebend
Gewöhnl. Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	Mäßig trocken-frisch, auch sandig; lichtbedürftig
Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Frisch, nährstoffreich, warm, hell
Efeu	<i>Hedera helix</i>	Frisch, nährstoffreich, schattenverträglich (Selbstklimmer)

Gewöhnl. Wacholder	<i>Juniperus communis</i>	Anspruchlos, lichtbedürftig
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; nicht für Spätfrostlagen
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Frisch, mittel nährstoffreich, sonnig
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feucht, nährstoffreich
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Trocken, mittel nährstoffreich, hell, mäßig warm
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Trocken, sommerwarm, hell
Echter Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Frisch-nass
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Frisch-trocken, warm, hell
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	Sonnig-halbschattig; anspruchslos
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	Nass-feucht, nährstoffarm
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Frisch-mäßig trocken, sonnig bis halbschattig
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>	Nass-feucht, sonnig, kühl
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	Mittel nährstoffreich, hell
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Frisch, nährstoffreich
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Frisch, nährstoffreich, sommerkühl
Gewöhnl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Feucht, nährstoffreich

Pflanzliste 2: Regionaltypische Obstsorten und Wildobstarten

Regionaltypische Obstsorten

APFEL	BIRNE	PFLAUME	SÜBKIRSCHEN
Berlepsch,	Alexander Lucas	Czar	Altenburger Melonenkirsche
Prinz Albrecht	Boscs Flaschenbirne	Hauszwetsche	Kassins Frühe
Dülmener Rosenapfel	Clapp`s Liebling	Königin Victoria	Große Schwarze Knorpel
Goldparmäne	Gellert`s Butterbirne	Große Grüne Reneklode	Hedelfinger
Gravensteiner	Gute Luise,		
Jakob Lebel,	Konferenz		SAUERKIRSCHEN
Boskoop	Köstliche von Charneu		Schattenmorelle
James Grieve	Madame Verté		
Klarapfel	Williams Christ		
Herrnhut			
Kaiser Wilhelm			

Wildobstarten

Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; nicht für Spätfrostlagen
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Frisch bis trocken, mittel nährstoffreich, sonnig
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feucht, nährstoffreich
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Frisch, tiefgründig, sommerwarm, mittel nährstoffreich

1.6.2 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20; 25; Abs. 1a BauGB)

- Befestigte Flächen
 Die Befestigung von Stellplätzen, Lagerplätzen und Wegen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. als Schotterrassen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen breiten Fugen, ohne Betonunterbau).
- Pflanzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 A 1: Anlage einer Streuobstwiese
 Die Flächen sind durch Neupflanzung von Obstbäumen oder Wildobstarten entsprechend

Pflanzliste 2 und Umwandlung der Flächennutzung in extensives Grünland zu einer Streu- bzw. Wildobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandener nicht gebietsheimischer Gehölzbestand (u.a. Nadelgehölze-Koniferen) ist zu entfernen.

A 2: Anlage einer Feldhecke

Die Flächen sind nach Entfernen von nicht gebietsheimischem Gehölzbestand (Nadelgehölze-Koniferen) durch Neupflanzung zu einer mehrreihigen Feldhecke mit gestuftem Aufbau (Baum-, Strauch- und Krautschicht) zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind folgende Pflanzungen zu realisieren: je 200m² Gesamtfläche insgesamt 1 Baum 1. Ordnung sowie 4 Bäume 2. oder 3. Ordnung und 40 Sträucher.

A 3: Anlage einer mehrreihigen Hecke

Die Flächen sind durch Neupflanzung gebietsheimischer Straucharten zu einer mindestens zweireihigen, frei wachsenden Hecke mit gemischter Artenzusammensetzung zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind je laufende 10 m Hecke 8-12 Sträucher zu pflanzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1 Fassadengestaltung

- (1) Fassadenflächen, ausschließlich der Öffnungsschließungselemente, haben sich hinsichtlich ihrer Farbigkeit in die vorhandene Umgebung harmonisch einzufügen (z.B. Pastell- oder Erdfarbtöne). Es sind ausschließlich stumpfe, matte Oberflächen auszubilden, die eine geringe Farbtintensität und Farbreinheit aufweisen. Ein reinweißer Fassadenfarbton ist nur als Gliederungs- oder Absetzfarbe zulässig.
- (2) Geschlossene Fassadenflächen von mehr als 40 qm sind zu mind. 50% mit Kletterpflanzen zu begrünen. Pro 2 m Fassadenlänge ist mind. 1 Pflanze (s. Pflanzliste) zu verwenden.

2.1.2 Dachgestaltung

- (1) Als Dachdeckung sind nur Materialien in stumpfen, matten und dunklen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien werden ausgeschlossen. Materialien, die der Solarenergienutzung dienen, sind von den Materialfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Flachdächer und flach geneigte Dächer (<15° Dachneigung) sind vorzugsweise extensiv zu begrünen.

2.2 Werbeanlagen, Firmierung, Warenautomaten (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

- (1) Werbeelemente und Firmierungen sind in der Dimensionierung den Proportionen und architektonischen Gliederungen der Gebäude unterzuordnen. Großflächige Fassadenwerbungen und Firmierungen dürfen pro Gebäudeseite max. 25% der Fassadenfläche einnehmen.
- (2) Werbeelemente dürfen nicht oberhalb der Gebäudeabschlüsse errichtet werden.
- (3) Werbeanlagen / Firmierungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (4) Warenautomaten sind ausgeschlossen.

- (5) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

- (1) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke ausschließlich der Flächen für Nebenanlagen, und Bewegungs- und Stellflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind pro 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum und 10 Sträucher anzupflanzen. Diese Mindestanzahl anzupflanzender Gehölze ist vollständig aus der Pflanzenliste auszuwählen.
- (2) Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur ausnahmsweise für funktionell begründbare Geländeanpassungen zulässig.
- (3) Flächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.
- (4) Parkstellplätze sind zu begrünen. Für je 5 Pkw – Stellplätze ist auf einer Pflanzinsel oder einem Pflanzstreifen mindestens ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen.

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

- (1) Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf 1,8 m nicht überschreiten. Sie sind transparent auszuführen. Hinterpflanzungen sind gestattet.
- (2) Eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm für ungehindertes Passieren durch Kleintiere ist zu gewährleisten.

2.5 Beleuchtung

Die Beleuchtung der Gebäude einschließlich der Werbeanlagen und zugehöriger Freianlagen ist auf ein funktionelles Mindestmaß zu begrenzen und so auszuführen, dass bei der Wahl der Lichttechnik, Lichtstärke und Lichtfarbe phototaktisch reagierende Tierarten (v.a. Insekten) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

HINWEISE

1 Bodenschutz / Abfallrecht / Altlasten

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

- Für den bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bodenaushub (Oberboden, Unterboden) ist ein Massenausgleich vorzusehen bzw. eine Verwertung zu sichern entsprechend den Anforderungen des § 5 Abs. 2 und 3 / § 10 Abs. 4 KRW / AbfG.
- Der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsflächen ist getrennt vom Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von max. 2m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion verhindert werden.

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 Baugrundstücken, 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 Ver- und Entsorgungsleitungen

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.