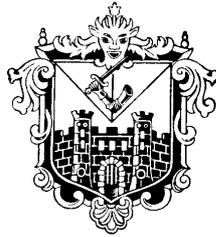


STADT SCHIRGISWALDE



Bebauungsplan Nr. 2 WOHNGEBIET „SCHÖSSERRUH“ 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Teil B der Satzung 21.07.2005

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. IS.1359)
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- c) Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 26. April 1994 (SächsGVBl. S. 1401) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. 04. S. 200)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) 1 Bau GB; §§ 1-55 BauNVO)

WA= Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§16 Abs.2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die zulässige Drenpel- oder Kniestockhöhe (Abstand zwischen OK Decke über EG bis zum Schnittpunkt UK Dachkonstruktion mit der Außenwand) darf max. 0,7 m betragen.

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB; §22 BauNVO)

Bauweise entsprechend Planeinschrieb.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit §23 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im Plan

Ausnahmen zu den Baugrenzen (§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise von Gebäudeteilen maximal bis zu 1.5m überschritten werden.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

Von der in der Planzeichnung eingetragenen Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Untergeordnete Gebäudeteile können von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen abweichen.

1.6 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Planteil als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gekennzeichneten Flächen sind gemäß der folgenden Pflanzgebote zu bepflanzen und die Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten.

Pfg1

Die so gekennzeichneten Flächen sind als Gehölzriegel bzw. flächige Gehölzpflanzung anzulegen. Dabei sind pro 100 m² Fläche insgesamt mindestens folgende Stückzahlen zu pflanzen:

2 Bäume (davon ein Großbaum) sowie 20 Sträucher (davon 5 mind. Großsträucher)

Pfg2

Die so gekennzeichnete Fläche ist mit Gehölzgruppen zu bepflanzen. Dabei sind pro 200 m² Fläche insgesamt mindestens folgende Stückzahlen zu pflanzen:

2 Bäume (davon ein Großbaum) sowie 15 Sträucher (davon mind. 5 Großsträucher)

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Großbäume mind. Hochstamm 3xv. StU 12-14 cm
sonstige Bäume mind. Hochstamm 2xv. StU 8-10 cm

Die Bepflanzung ist aus folgenden Gehölzarten auszuwählen:

Großbäume:

Acer pseudo-platanus	Berg – Ahorn
Betula pendula	Hänge - Birke
Carpinus betulus	Gem. Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot - Buche
Quercus robur	Stiel – Eiche
Quercus petraea	Trauben – Eiche
Tilia cordata	Winter – Linde

Sonstige Stäucher:

Genista tinctoria	Färber – Ginster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds - Rose
Rosa rubiginosa	Wein - Rose
Rosa tomentosa	Filz - Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaea	Himbeere

Sonstige Bäume:

Acer campestre	Feld - Ahorn
Malus sylvestris	Holz – Apfel
Prunus avium	Vogel – Kirsche
Pyrus pyraister	Wild – Birne
Hochstämmige Obstbäume	

Großsträucher:

Corylus avellana	Gem. Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirsch – Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

1.7 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25b BauGB)

Alle vorhandenen Bäume sind während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen.

Die als Einzelbaum festgesetzten Pflanzgebote sind der Pflanzliste zu entnehmen und mit einer Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 3xv. StU 14-16 cm zu bepflanzen.

Die Standorte können geringfügig von der Darstellung im Planteil abweichen.

Folgende Auswahlliste für Gehölze ist im Plangebiet zu verwenden.

BAUMARTEN

Hochstämmige Obstbaumarten

Nasse Standorte

Moorbirke	Betula pubescens
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Bruchweide	Salix fragilis

Trockene Standorte

Birke	Betula pentula
Rotbuche	Fagus sylvatica
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 syvestris
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Bruchweide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra
Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus minor

KLEETERPFLANZEN

Arten mit Rankhilfe

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

Selbstrankend

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

BODENDECKER

Efeu	Hedera helix
Immergrün	Vinca minor

STRAUCHARTEN

Trockene Standorte

Eingriffeliger 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	Rubus fruticosus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Brombeere	Rubus idaeus
Echte Himbeere	Rubus idaeus
Besenginster	Sarothamnus scoparius

Nasse Standorte

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Korbweide	Salix viminalis
Mandelweide	Salix triandra
Grauweide	Salix cinerea
Öhrchenweide	Salix aurita
Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Kriechweide	Salix repens
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus

Feuchte bis frische Standorte

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger 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
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
Heidelbeere	Vaccinium myrtillus
Preiselbeere	Vaccinium vitis-idaea
Deutscher Ginster	Genista germanica
Färberginster	Genista tinctoria

1.8 FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterschiedliche Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

1.9 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 (1) 17 BauGB i.V.m. § 89 (1) SächsBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände nach der Erschließung zulässig.

1.10 FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:

Für die im zeichnerischen Teil mit GFR 1 gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flst. 890/1; 890/2; 890/3 und 890/4 festgesetzt.

Für die im zeichnerischen Teil mit GFR 2 gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke festgesetzt.

Für die im zeichnerischen Teil mit GR gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die im zeichnerischen Planteil ausgewiesenen Flächen (LR) dienen der Stadt Schirgiswalde oder den Versorgungsunternehmen zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und sind entsprechend zu belasten. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie Baumpflanzungen sind innerhalb der ausgewiesenen Schutzbereiche nicht zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 26. April 1994 (SächsGVBl. S. 1401) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. 04. S. 200)

2.1. DACHGESTALTUNG (§ 89 (1) SächsBO)

2.1.1 Dachformen

Festsetzung Dachneigung siehe Einschriebe im Plan.

Im Baugebiet sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Garagen gem. §12 BauNVO, Carports und Nebenanlagen gem. §14 Abs.1 BauNVO können mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden. Werden sie mit einem Flachdach versehen, so ist dieses vorzugsweise als begrüntes Dach auszuführen.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Formate und -farbe) auszuführen.

Dachflächen, die am First versetzt sind (versetzte Satteldächer), werden bis zu 1,20m Höhenversatz zugelassen.

2.1.2 Dachdeckung

Es sind kleinformatische Dachdeckungselemente in dunklen Rot-, Braun und Anthrazittönen zulässig.

Reflektierende Materialien z.B. edelengobierte Ziegel werden ausgeschlossen.

2.1.3 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Dachflächen, die am First versetzt sind (versetzte Satteldächer), werden bis zu 1,20m Höhenversatz zugelassen.

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte o. ä. sind zusammengerechnet bis zu einem Drittel der jeweiligen Trauflänge zulässig. Der Abstand zur Giebelwand muss mindestens 1,25m betragen.

2.1.4 Solaranlagen

Solaranlagen auf Dachflächen sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

2.2 ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

2.2.1 Fassaden- und Wandgestaltung (§ 89 (1) SächsBO i.V.m. § 9 (1) 25 BauGB)

Fensterlose Wände und Fassaden ab einer Fläche von 40qm sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2.2 Material und Farbgebung

Die Wahl der Materialien für die Gestaltung der Wände und Fassaden hat ortstypisch zu erfolgen. Zu bevorzugen sind natürliche Materialien, wie Putz und Holz. Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne, die auf die nähere Umgebung abgestimmt sein müssen, zu verwenden. Unzulässig sind Materialien aus Kunststoff, Keramik, Zementmaterialien sowie Sicht- und Waschbeton ohne Behandlung, dies gilt auch für den Sockelbereich.

2.2.3 Gestaltung der Garagen

Zusammenhängende, nebeneinander stehende Garagen oder Überdachte Stellplätze sind in Form, Material und Farbgebung stets einheitlich zu gestalten. Erdüberdeckte Garagen sind zulässig.

2.3 WERBEANLAGEN (§ 89 (1) SächsBO)

Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufhöhe angebracht werden.

2.4 EINFRIEDIGUNGEN (§ 89(1) SächsBO)

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur lebende Einfriedigungen in der Art von Feldhecken, Hecken und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis 1,20m Höhe zulässig.

2.5 STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE UND GARAGENVORPLÄTZE (§ 89 (1) SächsBO)

Stellplätze und Garagenvorplätze sind entsprechend der Gestaltung der öffentlichen Parkflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag, z.B. Rasenfugenpflaster, zu versehen.

2.6 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 89 (1) SächsBO i.V.m. § 9 (1) BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 200qm Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum mit Stammumfang von mind. 12-16cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Adäquate bestehende Gehölze bzw. festgesetzte Pflanzbindungen werden entsprechend angerechnet.

Diese Mindestanzahl anzupflanzender Gehölze ist vollständig aus der Pflanzenliste auszuwählen.

Für alle vorhandenen Gehölze und Bepflanzungen, auch wenn im Planteil nicht separat gekennzeichnet, gelten die Festlegungen der Baumschutzsatzung der Stadt Schirgiswalde.

2.7 ANTENNEN

Pro Gebäude ist eine Satellitenanlage zulässig.

3. HINWEISE

ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach §2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areals archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach §14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

BODENVERSIEGELUNG

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Zum Schutz des Bodens im Sinne des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20.05.1999 und § 1 (5) Satz 3 BauGB ist bei der Bauausführung das Merkblatt 01/05 des RP Dresden, Umweltfachbereich, Außenstelle Bautzen (s. Anlage 1) zu berücksichtigen.

Merkblatt Abfallwirtschaft / Bodenschutz für Bauvorhaben

Für den anfallenden Bodenaushub ist Massenausgleich vorzuschreiben bzw. eine Verwertung zu sichern, da eine Beseitigung (d.h. Deponierung) im Sinne § 1 Abs. 1 SächsABG und gemäß den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen vom 07.07.1992 nicht zulässig ist. Verwertungsmöglichkeiten sollten bereits im Rahmen der Planung geprüft werden.

Im Sinne des § 202 BauGB i. V. mit § 1 BBodSchG gelten aus fachlicher Sicht folgende Hinweise für den Umgang mit Bodenaushub:

- Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsflächen zu sichern.
- Ein Überschütten von Mutterboden mit Aushub- oder Baumaterial ist nicht zulässig.
- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und 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 maximal 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Erosion und Vernässungen vermieden werden.