

**Gemeinde
Schmölln-Putzkau**

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

„Hüttenhäuser / Putzkauer Weg“

im Ortsteil Schmölln, Flurstücke 1123/1, 1123/4, 1123/5, 1123/7, 1123/8, 1123/9,
1124/1, 1207/1, 1207/3, 1207/9, 1207/11, 1207/13, 1207/15, 1207/17, 1207/18,
1207/19, 1207/23

Textliche Festsetzungen

Gemarkung: Schmölln

Gemeinde: Schmölln-Putzkau

Landkreis: Bautzen

ENTWURF

Aufsteller: Gemeinde
Schmölln-Putzkau
Schulweg 1
01877 Schmölln-Putzkau

Planverfasser: GLI-PLAN
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Inhalt

1.	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3.	Gebäudehöhe	3
1.4.	Bauweise, Baugrenzen	3
1.5.	Stellung der baulichen Anlagen, Höhenlage	3
1.6.	Stellplätze und Garagen	3
1.7.	Nebengebäude	4
1.8.	Einfriedung zur öffentlichen Fläche	4
1.9.	Geländeanpassung	4
1.9	Abstand baulicher Anlagen mit Feuerstätten zu Waldflächen	4
2.	Grünordnerische Festsetzungen	4
2.1.	Pflanzgebot Hecken	4
2.2.	Neupflanzung	4
2.3.	Flächenversiegelung	4
3.	Hinweise	5
3.1.	Landesamt für Archäologie / Untere Denkmalschutzbehörde	5
3.2.	Staatliches Vermessungsamt	5
3.3.	Hinweise der Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	5
3.4.	Untere Wasserbehörde	5
3.5.	Energieversorgung	5
4.	Rechtsgrundlagen	6

1. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB)

Urbanes Gebiet MU § 6a BauNVO.

Die Nutzung gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird nicht zugelassen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6
Zahl der Vollgeschosse II + III, entsprechend der Planzeichnung Teil A

1.3. Gebäudehöhe

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Traufhöhe:

bei II Vollgeschossen 4,60 m

bei III Vollgeschossen 7,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen von OK natürlichem (vorhandenen) Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut.

1.4. Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Offene Bauweise

1.5. Stellung der baulichen Anlagen, Höhenlage

(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Es werden zwei mögliche Hauptfirstrichtungen zugelassen.

Winkelhäuser sind zulässig.

1.6. Stellplätze und Garagen

(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Mindestabstand zwischen Garageneinfahrt und äußerer Straßenbegrenzung muss 3 m betragen. Die Sichtfelder im Bereich der Grundstücksausfahrt sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.7. Nebengebäude

(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.

Ausnahme sind Nebengebäude außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern sie verfahrensfreie Bauvorhaben i.S.v. § 61 Abs. 1, 1.a der SächsBO sind, mit einer Grundfläche von bis zu 10 m².

Die Abstandsflächenregelungen § 6 der Sächsischen Bauordnung gelten uneingeschränkt.

1.8. Einfriedung zur öffentlichen Fläche

Als Grundstücksabgrenzungen sind vorzugsweise Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen, mit einer Höhe von maximal 1,50 m. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igel, eine Passage zu ermöglichen.

Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

1.9. Geländeanpassung

Das natürliche Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen verändert werden. Zulässig sind Abgrabungen oder Auffüllungen nur bis maximal 1,50 m Höhe/Tiefe.

1.9 Abstand baulicher Anlagen mit Feuerstätten zu Waldflächen

Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen vom Wald mindestens 30 Meter entfernt sein, gemäß § 25 SächsWaldG.

2. Grünordnerische Festsetzungen

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

2.1. Pflanzgebot Hecken

Für die Einfriedung der Grundstücke zur freien Landschaft besteht, auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, ein Pflanzgebot für flächige freiwachsende Hecken. Die entsprechenden Standorte sind der Planzeichnung Teil A zu entnehmen. Für die Heckenpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

2.2. Neupflanzung

Um einen Ausgleich für den dauerhaften Entzug von Grünflächen durch Bebauung zu gewährleisten, wird je 100 qm zu versiegelnde Fläche die Pflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes, Stammumfang mind. 12-16cm festgesetzt.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

2.3. Flächenversiegelung

Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksfläche darf wasserundurchlässig befestigt werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf der eigenen Grundstücksfläche zu nutzen und/oder, soweit es die vorhandenen Untergrundverhältnisse zulassen, über die belebte Bodenzone zu versickern.

3. Hinweise

3.1. Landesamt für Archäologie / Untere Denkmalschutzbehörde

Archäologische Funde (z.B. auffällige Bodenverfälschungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art usw.) sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstätten sind umgehend vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Alle historischen Steinsetzungen wie Grenzsteine, Wegweisersteine, Flursteine u.ä. sind Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG. Bei notwendigem geplanten Entfernen bzw. Versetzen ist im Verfahren die untere Denkmalschutzbehörde Bautzen zu beteiligen.

Bei Bodeneingriffen ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG einzuholen.

3.2. Staatliches Vermessungsamt

Vorhandene Grenz- und Vermessungsmarken sind zu sichern und zu schützen.

3.3. Hinweise der Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Werden im Zuge der weiteren Planung oder während der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. von § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) vorgefunden oder verursacht, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3.4. Untere Wasserbehörde

Grundwasseranschnitte sind unverzüglich der Unteren Wasserbehörde zu melden. Die Versickerung des Regenwassers hat möglichst die belebte Bodenzone zu erfolgen.

3.5. Energieversorgung

Auf Großgrünbepflanzung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesbauordnung Sachsen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes
(PlanZVO)

alle in der gültigen Fassung