

**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

SATZUNGSEXEMPLAR

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

Planverfasser: GLI-PLAN
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Stand vom Februar 2018

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
1.10.	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.	Festsetzungen für Flächen mit Altbergbau.....	5
3.1.	Sächsisches Oberbergamt.....	5
4.	Hinweise	5
4.1.	Landesamt für Archäologie / Untere Denkmalschutzbehörde.....	5
4.2.	Staatliches Vermessungsamt.....	5
4.3.	Hinweise der Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	5
4.4.	Untere Wasserbehörde	5
4.5.	Energieversorgung.....	5
4.6.	Wasserversorgung.....	6
4.7.	Löschwasserversorgung	6
4.8.	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.....	6
5.	Rechtsgrundlagen	7

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.

Ausnahmsweise 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.

1.10. 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. Festsetzungen für Flächen mit Altbergbau

3.1. Sächsisches Oberbergamt

(§9 Abs. 5 Nr.2 BauGB)

Alle Baugruben müssen von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunderkundung) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus bzw. auf eventuelle Auffüllungen/Verfüllungen überprüft werden. Zusammen mit den Unterlagen der Bau-Vorlage ist das Gutachten vorzulegen.

4. Hinweise

4.1. 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.

4.2. Staatliches Vermessungsamt

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

4.3. 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.

4.4. Untere Wasserbehörde

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

4.5. Energieversorgung

Auf Großgrünbepflanzung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu unseren Anlagen einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube, 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank) 3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten 6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten 7,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse zu Umspannstationen 3,0 m nach allen Seiten Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe 2,5 m an öffnungslosen Seiten

4.6. Wasserversorgung

Leitungsbestand Trinkwasser: Es ist ungehinderter Zugang zum Schutzstreifen für Vorarbeiten, Bau und Unterhaltung der Leitung mit den erforderlichen Arbeitsmitteln zu gewähren. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut werden (z. B. durch Bauwerke, Anlagen, Betonstraßen) oder mit Bäumen, Sträuchern und Hecken bepflanzt werden. Schüttgüter, Baustoffe oder wassergefährdende Stoffe dürfen nicht abgelagert werden. Bauarbeiten (auch Abtrag von (Mutter-) Boden oder Bodenaufschüttung) im Leitungsbereich sind unzulässig.

4.7. Löschwasserversorgung

Der Zweckverband Bischofswerda-RÖDERAUE ist gemäß Verbandssatzung für die Aufgabe der Löschwasserbereitstellung nicht zuständig. Im Brandfall ist jedoch für die Erstbekämpfung die Entnahme von Trinkwasser aus vorhandenen Hydranten möglich, soweit es die aktuellen örtlichen Betriebsverhältnisse zulassen.

4.8. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz von Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Baugrunduntersuchungen

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für die angestrebten Bauvorhaben zu erlangen, wird unsererseits dazu geraten, projektbezogene und stand-ortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand bezüglich des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrogeologischen Verhältnisse (Grundwasserverhältnis, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und der Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Bohranzeige - Bohrergebnismittlungspflicht

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax (<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/40862.htm>) elektronisch erfolgen.

5. 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