

Gemeinde Schmölln-Putzkau

Landkreis Bautzen

Bebauungsplan

„An der Wesenitz“

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen

Teil B

Stand: 12.04.2018

Aufsteller: Gemeinde Schmölln-Putzkau Schulweg 1 01877 Schmölln-Putzkau Telefon: 035 94 – 7111-0 Telefax: 035 94 – 7711-11 E-Mail: info@schmoelln-putzkau.de	Planverfasser: Ingenieurbüro K. Langenbach Dresden GmbH Alemannenstraße 15a 01309 Dresden Telefon: 0351 31541-0 Telefax: 0351 31541-66 E-Mail: info.dd@langenbach.de
---	--

Gemeinde Schmölln-Putzkau Landkreis Bautzen	Bebauungsplan An der Wesenitz	Vorentwurf Unterlage1.2
---	--	-----------------------------------

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
II Vollgeschosse

1.3 Gebäudehöhe

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Traufhöhe:
II Vollgeschossen

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.

Gemeinde Schmölln-Putzkau Landkreis Bautzen	Bebauungsplan An der Wesenitz	Vorentwurf Unterlage 1.2
--	--	------------------------------------

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.

2 Grünordnerische Festsetzungen

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

2.1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen.

Bäume und Sträucher sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Der Erhalt von Gehölzen gilt auch für Gehölze, welche sich auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken befinden. Vor allem im Zuge von Tiefbaumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich und ggf. am Stamm entsprechend RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei unvermeidbaren Gehölzrodungen ist die gesetzlich vorgeschriebene Fällzeit zu berücksichtigen. Die zu fallenden Gehölze sind, vor der Fällung, auf den Besatz durch Vögel und Fledermäuse zu kontrollieren, bei festgestelltem Besatz ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

⇒ Maßnahme **A 1 Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entsprechend der Planzeichnung werden Standorte zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen, für die Großbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Die Flächengröße beträgt 885 m².

Die nicht bebauten Flächen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen entsprechend der Gehölzliste zu bepflanzen, mindestens als Grünflächen/Rasenflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Flächengröße beträgt ca. 720 m².

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 Baumes (siehe Gehölzliste), Stammumfang mind. 12-16cm festgesetzt.

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

Gemeinde Schmölln-Putzkau Landkreis Bautzen	Bebauungsplan An der Wesenitz	Vorentwurf Unterlage1.2
--	--	-----------------------------------

2.2 Pflanzliste

Bäume: Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Schwarz-Erle, Hainbuche, Flatterulme, Rot-Buche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Salweide, Bruchweide, Winter-Linde, Sommer-Linde, Walnuss, Hainbuche, Haus-Apfel, Holz-Apfel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Wild-Birne, Holz-Birne, Eberesche, heimische Obstbäume

Sträucher: Gemeine Haselnuß, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Kreuzdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Ohrweide, Gewöhnlicher Schneeball, Besenginster, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere, Himbeere

Klettergehölze: Hopfen, Efeu, Brombeere

2.3 Flächenversiegelung

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 im Bereich von Kulturdenkmalen 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 Unteren 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.

3.5 Energieversorgung

Auf Großgrünbepflanzung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Gemeinde Schmölln-Putzkau Landkreis Bautzen	Bebauungsplan An der Wesenitz	Vorentwurf Unterlage 1.2
--	--	------------------------------------

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

3.6 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.

Gemeinde Schmölln-Putzkau Landkreis Bautzen	Bebauungsplan An der Wesenitz	Vorentwurf Unterlage1.2
--	----------------------------------	----------------------------

4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) Zuletzt wurde Artikel 2 am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062) geändert.

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 I 1274 Geändert durch Art. 1 G v. 2.7.2013 I 1943 Berichtigung v. 7.10.2013 I 3753 ist berücksichtigt

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Landesbauordnung Sachsen vom 28. Mai 2004

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG), letzte Änderung im Juli 2013

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG), letzte Änderung am 6. Juni 2013

Sächsisches Nachbarrechtsgesetz, letzte Änderung 1. Januar 2009

Straßengesetz für den Freistaat Sachsen (Sächsisches Straßengesetz – SächsStrG), letzte Änderung 2. April 2014