

Datum: 27.11.1997

**FRANK HELLNER**  
Freier Architekt

-----  
Matschenstrasse 12  
02733 Weigsdorf-Köblitz

Phon / FAX 035877 20613  
Funktelefon 0171 6200794

# B E G R Ü N D U N G

" WEIGSDORFER BERG III "

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemeinde : Weigsdorf-Köblitz  
Landkreis : Bautzen  
Regierungspräsidium : Dresden

Auftraggeber : Gemeindeverwaltung Weigsdorf-Köblitz  
Gartenstrasse 2  
02733 Weigsdorf-Köblitz  
(Tel. 035877 - 2350, FAX 035877 - 23513)

Auftragnehmer : FRANK HELLNER  
Freier Architekt und Stadtplaner  
  
Matschenstrasse 12  
02733 Weigsdorf-Köblitz

Stand : 27.11.1997

BEGRÜND.WPS

# BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "WEIGSDORFER BERG III"  
in der Gemeinde Weigsdorf-Köblitz  
besteht aus:

- I. PLANURKUNDE  
Planzeichnung Bebauungsplan im Maßstab M 1:250  
Planungsstand: 08.04.1997
- II. BEGRÜNDUNG  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- IV. ERLÄUTERUNGSBERICHT  
zum integrierten Grünordnungsplan.

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Juli 1997 (BGBl. I S. 2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.10.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1401)

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>DECKBLATT</b>	
<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	2
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	3
<b>1. VORBEMERKUNGEN</b>	4
<b>2. RAUMORDNERISCHE VORAUSSETZUNGEN</b>	5 - 6
<b>3. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES</b>	7
3.1. STÄDTEBAULICHER RAHMEN	
3.2. NATÜRLICHE GEGEBENHEITEN	
<b>4. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES</b>	8
<b>5. PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b>	8 - 10
5.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
4.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
4.1.2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	
4.1.3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
4.1.4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE	
4.1.5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN, FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN	
4.1.6. VERKEHRSFLÄCHEN	
4.1.7. GRÜNFLÄCHEN	
4.1.8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	
4.1.9. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN PFLANZUNGEN	
5.2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
<b>6. FLÄCHENTEILUNG</b>	11
6.1. GESAMTFLÄCHE DES BEBAUUNGSPLANS	11

## 1. VORBEMERKUNGEN

Als Schwerpunkt der städtebaulichen Planung und Entwicklung wird in der Gemeinde Weigsdorf-Köblitz die Suche und Vorbereitung landschafts- und ortsgestalterisch vertretbarer Wohnungsbaustandorte in Ergänzung vorhandener Siedlungsbereiche angesehen.

In Anbindung an das 1994 bis 1996 realisierte Bebauungsgebiet "Weigsdorfer Berg II" wurde eine Abrundung dieses Siedlungsbereichs mit dem Bebauungsplangebiet "Weigsdorfer Berg III" (Allgemeines Wohngebiet nach §§ 1 Abs. 2 und 4 BauNVO) vorgesehen.

Wobei das Ziel darin besteht, den wesentlichen Bebauungsabschluß dieses Dorfbereiches zu erreichen. Weitere Bebauungen sind im geringen Umfang nur noch auf den Flurstücken Nr. 15/2, 15/3, 164/3 möglich. Allerdings muß dann § 34 BauGB Genehmigungsvoraussetzung sein.

Im Rahmen der Realisierung des Wohnungsbaustandortes "Weigsdorfer Berg III" wurden von Bauwilligen wiederholt Nachfragen zur Bebaubarkeit der angrenzenden Wiesenflächen gestellt.

Obwohl diese Flurstücke ( 146/5, 382/1 und 382/2 ) im Flächennutzungsplan der Ortsgestaltungskonzeption vom November 1982 für Weigsdorf-Köblitz als "Acker" ausgewiesen wurden, im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan; Stand 1992 durch die planenden Architekten und Landschaftsarchitekten (hier: KUBUS GmbH, Uhingen) die vorhandene Wiesennutzung belassen wurde, entschloß sich die Gemeinde Weigsdorf-Köblitz 1995 diesen Planungsansatz zu überdenken und eine Erweiterung der Wohnbebauung in diesem Dorfbereich vorzusehen.

Am 23.11.1995 (Beschuß Nr. 65/95) beschloß der Gemeinderat Weigsdorf-Köblitz die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Dieser Planungsansatz wurde mit der Änderung vom 17.06.1996 in den Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weigsdorf-Köblitz, Bearbeiter: KUBUS Gesellschaft zur Entwicklung Kommunalen Konzepte sowie deren Umsetzung für Bau-, Umbau- und Sanierungsplanungen mbH, Oppach eingearbeitet.



BILD 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplanentwurf, Weigsdorf-Köblitz, Bearbeitungsstand 17.06.1996

## 2. RAUMORDNERISCHE VORAUSSETZUNGEN

Die Gemeinde Weigsdorf-Köblitz befindet sich am westlichen Zugang zum Cunewalder Tal.

Bis zur Kreisgebietsreform 1993/94 lag W.-K. an der westlichen Kreisgrenze des Landkreises Löbau, jetzt an der südöstlichen Grenze des Landkreises Bautzen.

Ca. 13 km östlich befindet sich die Stadt Löbau; mit ca. 16.400 EW.

Ca. 9 km nordwestlich liegt die kreisfreie Stadt Bautzen; 45.887 EW.

Ca. 12,5 km südöstlich sind die Städte Ebersbach und Neugersdorf zu finden, gemeinsam ca. 20.000 EW. Nach Bischofswerda sind es ca. 21 km, nach Görlitz ca. 40 km und in die Landeshauptstadt Dresden ca. 55 km.

Unmittelbar westlich von Weigsdorf-Köblitz verläuft die Bundesstraße B 96 (von Saßnitz nach Zittau).

Bei Bautzen besteht Anschluß an die Bundesautobahn A4.

In Litten (12 km) und Rothenburg (50 km) befinden sich im Ausbau begriffene Flugplätze.

Im Rahmen der vorläufigen Planung des Regionalplanvorentwurfs vom 22.05.1997 wurde Cunewalde (1999 Fusion mit Weigsdorf-Köblitz) als Kleinzentrum in einem Gebiet mit Verdichtungsansätzen im ländlichen Raum ausgewiesen.

In Weigsdorf-Köblitz befindet sich:

- eine Grundschule,
- ein Kindergarten,
- ein niedergelassener Arzt für Allgemeinmedizin,
- ein niedergelassener Zahnarzt,
- Hotel mit Gaststätten,
- Postfiliale,
- Handelseinrichtungen (Netto, Edeka, Pfennigfuchser, Schlecker),
- Zweigstelle Kreissparkasse Bautzen,
- div. Handwerker und Gewerbetreibende.

Mittelschulen sind in Großpostwitz (ca. 3,5 km) und in Cunewalde (ca. 3,5 km).

Gymnasien sind in Löbau, Bautzen und Wilthen (ca. 7 km).

Im Oktober 1995 wurde das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH vom Landkreis Bautzen beauftragt, eine Untersuchung zur "Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Bautzen bis zum Jahre 2005" zu erarbeiten.

Im Ergebnis dieser Studie wird ausgesagt, daß der Neubaubedarf im Landkreis Bautzen bis zum Jahre 2000 bei 4.757 Wohnungen, bis zum Jahre 2005 bei 7.521 Wohnungen liegt.

Es ist davon auszugehen, daß der Neubaubedarf zu 30 % auf Mietwohnungen (2.256 WE) und zu 70 % auf Eigentümerwohnungen

(60 % Ein- u. Zweifamilienhäuser = 4.513 WE, 10 % Eigentumswohnungen = 752 WE) entfällt.

Im Rahmen der Bearbeitung wurde der LK Bautzen in 5 Bedarfsgebiete aufgeteilt bzw. er wurde in 4 regionale Teilräume unterschieden.

Dabei befindet sich Weigsdorf-Köblitz im Gebiet 5 (Süd).

"... Der Süden hat Anteil am Oberlausitzer Bergland (250 bis 500 m NN). Typisch sind steile bewaldete Bergrücken und dazwischenliegende flache, stark zersiedelte und intensiv agrarisch genutzte Talwannen. Der Süden zählt in siedlungsstruktureller Hinsicht zum Verdichtungsbereich im ländlichen Raum mit großen langgestreckten Siedlungen, die sich im 19. Jahrhundert zu Industriedörfern entwickelt haben. Im Gegensatz zu den nördlich gelegenen Teilräumen des Landkreises Bautzen verzeichnet dieser Bereich hohe Bevölkerungsdichten (200 bis 300 EW/qkm), die Landwirtschaft besitzt in diesem Bereich nur eine mittlere Leistungsfähigkeit. Industrie, Gewerbe und Fremdenverkehr beziehen hier eine größere Bedeutung als in dem übrigen Teil des Landkreises.

...

Durch ihre landschaftlichen Gegebenheiten weisen die Bereiche im Süden des Landkreises Bautzen vergleichsweise günstige Perspektiven auf, um sich zumindest als Wohnstandorte und als Ziel des Tourismus/der Naherholung zu entwickeln. ..."  
(Zitat aus v.g. Gutachten/Studie) .

Nach Tabelle 3.11: Landes- und regionalplanerische Ziele, Kriterien und Orientierungswerte der Siedlungsentwicklung, in o.g. Gutachten/Studie liegt Weigsdorf-Köblitz an einer "Überregionalen Verbindungsachse gemäß II.1.6 Landesentwicklungsplan Sachsen". Weiterhin sind die Wohnungsbauplanungen mit < 0,02 Wohnungen pro Einwohner als unterdurchschnittlich ausgewiesen.

"... Die Gebiete "Mitte" und "Süd" weisen annähernd gleiche Werte in Bezug auf die Abdeckung des Wohnungsbedarfs durch Wohnungsbauplanungen auf. In beiden Gebieten kann knapp die Hälfte des Bedarfs durch die Realisierung der derzeitigen Planungen befriedigt werden. Entsprechend ist in beiden Gebieten der Wohnungsbedarf zu etwas mehr als 50 % noch nicht durch Planungen abgedeckt. Unter der Prämisse, in den nächsten Jahren gleichzeitig auch Bauflächen und Arrondierungsflächen für den Wohnungsbau in Angriff zu nehmen, verbleibt ein Bedarf an zusätzlichen Planungen der im Gebiet 1 "Mitte" mit 1.607 Wohnungen und im Gebiet 5 "Süd" mit 746 Wohnungen qualifiziert werden kann. ..." (Zitat aus v.g. Gutachten/Studie) .

Im Rahmen des Gutachtens des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH zur "Wohnungsbauentwicklung im Landkreis Bautzen bis zum Jahr 2005" wurde für Weigsdorf-Köblitz ausgegangen von:

Einwohner 31.12.1994	:	1.957
Fläche in qkm	:	3,39
Einwohner je qkm	:	577.

Als Wohnungsbauplanungen wurden zur Grundlage genommen:

Bauvorhaben/Bezeichnung	Fläche in ha	WE insgesamt	Ein- u. Zweifam.-Häuser
Weigsdorfer Berg II	3,6	20	20
Am Nordhang	8,0	60	60
Weigsdorfer Berg III	2,0	15	15
SUMME	13,6	95	95

Der Neubaubedarf und die Wohnungsbauplanungen werden im Anhang 4.4, Tab. Anhang 4.3.3 des v.g. Gutachtens ausgewiesen:

Gemeinde	Bevölk. gesamt	Wohnungsbestand 1990	Neubaubedarf bis 2005 Wohnungen	Planungen Wohnungen	Nicht durch Planung abgedeckter Bedarf Wohnungen
Weigsdorf-Köblitz	1.957	937	102	20	82

Als realisiert bzw. genehmigt wurde das Bebauungsplangebiet "Weigsdorfer Berg II" angesehen.

Über die "Planungen" der Gebiete "Nordhang" und "Weigsdorfer Berg III" (mit ca. 75 WE) wird ein Bedarf von 82 WE eingeräumt ( + 7 WE ).

Es wird ein weiterer Flächenbedarf von ca. 3,6 bis 4,7 ha Wohnbauland zugestanden.

### 3. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES

Die Gemeinde Weigsdorf-Köblitz befindet sich am westlichen Zugang zum Cunewalder Tal, welches nördlich von den bewaldeten Erhebungen um den Czorneboh (561 m) und südlich um den Bieleboh (499 m) abgegrenzt wird.

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten des Dorfes.

Örtliche Begrenzung:

- im Nordwesten von Einfamilienhäusern (Wohngebiet "Weigsdorfer Berg II" und andere Wohngrundstücke),
- im Nordosten durch private Wohngrundstücke,
- im Südosten vom Wegeinschnitt zum Matschenberg und anschließender landwirtschaftlicher Nutzfläche,
- im Südwesten durch Wall und Bewuchs einer ehem. Sand- bzw. Kiesgrube,
- ca. 700 m südöstlich des Plangebietes ist die Aufschließung einer mind. 9,9 ha großen Kies- und Sandlagerfläche durch die Betonwerk Schuster GmbH beabsichtigt.

Einbezogen in die Planung wurden folgende Grundstücke der Gemarkung Weigsdorf:

- 382/1,
- 382/2,
- 324a teilweise,
- 146/1 teilweise,
- 146/4,
- 146/5.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,74 ha.

#### 3.1. STÄDTEBAULICHER RAHMEN

Das Bebauungsplangebiet "WEIGSDORFER BERG III" liegt am Ortsrand von Weigsdorf -Köblitz, unmittelbar angrenzend an die Einfamilienhausbebauung des Gebietes "Weigsdorfer Berg II" und der nördöstlich entstandenen Einfamilienhausbebauung der 70 ziger bis 90 ziger Jahre.

Im Südosten befindet sich noch ein vereinzelttes Wohngrundstück (ehem. Neubauernstelle ?).

Südlich beginnt die freie Landschaft mit ackerbaulicher Nutzung.

Südwestlich liegt der Matschenberg mit seiner Motocross-Rennstrecke.

#### 3.2. NATÜRLICHE GEGEBENHEITEN

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Oberlausitzer Bergland" ( lt. vorliegender Information erfolgte mit Kreistagsbeschluss vom 26.01.1998 die Ausgliederung aus dem LSG ).

Mehrere nahezu geschlossene bewaldete Bergketten in 450 bis 500 m Höhenlage werden jeweils von markanten Talwannen gegliedert.

Die Bergketten und Talauen verlaufen im wesentlichen in West-Ost-Richtung.

Aus dem Hügelland zwischen Bautzen und Löbau in 200 m bis 250 m über NN steigen unvermittelt die Erhebungen der nördlichen Bergkette mit Höhendifferenzen von 200 bis 300 m auf, die am Westrand vom Picho (499 m) und am Ostrand vom Czorneboh (561 m) gekrönt werden.

Die südlich davon liegende Talweitung, die von Putzkau über Neukirch bis Cunewalde reicht, wird nach Süden von der mittleren Bergkette umschlossen mit Valtenberg (587 m), Weifaer Höhe (505 m) und am östlichen Ende Bieleboh (499 m) als höchste Erhebung.

#### 4. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

Der Bebauungsplan "WEIGSDORFER BERG III" dient den Wohnbauflächen und somit der Abdeckung des weiteren Bedarfs für den privaten Wohnungsbau.

Im Bebauungsplangebiet ist die Schaffung von Wohnbebauung vorgesehen.  
Den Hauptteil bilden Einfamilien- und Doppelhäuser.

Prägend für das Plangebiet ist die in Ost-West-Richtung verlaufende 110 kV-Freileitung, welche die Bebaubarkeit einschränkt, gleichzeitig aber die Möglichkeit zur Schaffung eines Grünzuges gibt.  
Dieser ist als Ergänzung der schon bestehenden Begrünungen und des Übergangs in die freie Landschaft zu sehen.

#### 5. PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN

##### 5.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

###### 5.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA).

Der Bereich für die Wohnnutzung wird als WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Dieser Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Gebietscharakter entspricht dem Allgemeinen Wohngebiet. Von dem im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

###### 5.1.2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, Geschosshöhe sowie die Gebäudehöhen durch die Traufhöhen und die Erdgeschossfußbodenhöhen bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse, die Erdgeschossfußbodenhöhe und die Traufhöhe in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung.

Die festgesetzten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der dabei zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

###### GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Entsprechend §§ 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 BauNVO wurde für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen darf bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

###### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Im WA ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch die Traufhöhe und die Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Diese werden jeweils als Höhen über NN gemessen.

Die Traufhöhe (TH) ist dabei die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Höhe der baulichen Anlage ist als Höchstgrenze festgesetzt.



### 5.1.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Bebauungsplangebiet ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Zulässigkeit von nur Einzelhäusern, Doppelhäusern und Einzel- u. Doppelhäusern soll einerseits der Anpassung an ländliche Bauformen des angrenzenden Gebäudebestandes, andererseits dem Wohnsiedlungscharakter als städtebauliche Zielsetzung entsprochen werden.

Im Bebauungsplanbereich sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Dadurch sollen die Gestaltungsmöglichkeiten für Gebäudeteile und Fassaden erhöht werden.

Es soll ein gegliedertes, klar ablesbares städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden.

Auf den einzelnen Baufenstern können kürzere oder längere Baukörper entstehen, die innerhalb der städtebaulichen Ordnung dem Bedarf an individuellen Bauweisen gerecht werden.

Nach Realisierung der einzelnen Teilbereiche ist eine städtebaulich befriedigende Lösung zu erwarten.

### 5.1.4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Bei der geplanten Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden, historisch gewachsenen Bebauung und im Übergangsbereich zur freien Landschaft und nicht zuletzt aufgrund der vorgefundenen topographischen Verhältnisse ist die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude erforderlich.

Für die Höhenentwicklung der Gebäude sind Traufhöhen und die Erdgeschossfußbodenhöhen, bezogen auf NN bestimmend.

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ist mit max. 0,50 m über dem Gelände einzuhalten. Bezugspunkt dabei bildet die in der bebaubaren Fläche des jeweiligen Grundstücks vor Beginn der Erschließung vorgefundene mittlere Höhe über NN ( Lageplan M 1: 250 vom 16.04.1996).

### 5.1.5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN

Um den traditionellen Bedürfnissen der Landbevölkerung baulich gerecht zu werden, sind außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können zugelassen werden.

Garagen und ebenerdige offene, überdachte Stellplätze für PKW sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nach den Regelung der Landesbauordnung zulässig.

Garagen sind ausschließlich mit Pult- oder Satteldächern zu errichten überdachte Pkw-Stellplätze sind zu begrünen

Dadurch soll das historisch gewachsene, städtebaulich für den ländlichen Raum bedeutsame Nebeneinander von formal ähnlichen Haupt- und Nebengebäuden weiterentwickelt werden.

### 5.1.6. VERKEHRSLÄCHEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die vorhandenen Straßen:

- Wurbisstrasse,
- Weigsdorfer Berg (Weg zum Matschenberg; nur z.T. ausgebaut).

Die geplanten Verkehrsanbindungen sind als Anliegerstrassen gedacht. Sie haben somit "Sackgassencharakter"

Die festgesetzten Breiten der Fahrbahnen entsprechen dem dörflichen Charakter des Planungsgebietes und der angrenzenden Bereiche sowie dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen.

Die Verkehrsflächen sind so konzipiert, daß sie der städtebaulichen Zielsetzung der Zweckbestimmung der neu zu planenden Verkehrsflächen ausschließlich für den Anliegerverkehr gerecht werden.

#### 5.1.7. GRÜNFLÄCHEN

Das Plangebiet wird durch eine größere neuanzulegende öffentliche Grünfläche im südwestlichen Bereich geprägt.

Diese Grünfläche wird ergänzt durch Baumpflanzungen entlang des Weges zum Matschenberg. Mit den vorhandenen Grünbereichen im Westen und Osten des Plangebietes ergibt dieses eine qualitativ hochwertige "Einrahmung" des Wohngebietes.

Die Grünflächen dienen der Entwicklung von "biotopähnlichen Flächen" und der Verbesserung der "landschaftsökologischen Struktur".

Als Begründung siehe hierzu die Erläuterungen zum integrierten Grünordnungsplan vom 11.02.1998.

#### 5.1.8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Als Begründung siehe hierzu die Erläuterungen zum integrierten Grünordnungsplan vom 11.02.1998.

#### 5.1.9. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN PFLANZUNGEN

Als Begründung siehe hierzu die Erläuterungen zum integrierten Grünordnungsplan vom 11.02.1998.

### 5.2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Ziffer 2 des Textteils getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Farbgestaltung, Gestaltung der unbebauten Flächen und insbesondere der Vorgärten, Einfriedungen, Verkehrsflächen, Beleuchtung, Müllentsorgung, Fernseh- und Rundfunkversorgung, Freileitungen, Werbeanlagen) für die Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

## 6. FLÄCHENVERTEILUNG

### 6.1. GESAMTFLÄCHE DES BEBAUUNGSPLANES

#### FLÄCHENBILANZ

BRUTTOBAULAND	17.360 qm	100 %
NETTOBAULAND	10.286 qm	59,3 %
STRASSEN-/WEGEFLÄCHEN	3.374 qm	19,4 %
BEBAUUNGSFREIE FLÄCHEN	3.700 qm	21,3 %

GRZ                      Allgemeines Wohngebiet = 0,4  
somit

Überbaute Flächen	4.114,4 qm	23,7 %
Strassen / Wege	3.374,0 qm	19,4 %
Grünflächen	9.871,6 qm	56,9 %

Datum: 27.11.1997

**FRANK HELLNER**  
Freier Architekt

-----  
Matschenstrasse 12  
02733 Weigsdorf-Köblitz

Phon / FAX 035877 20613  
Funktelefon 01716200794

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

" WEIGSDORFER BERG III "

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemeinde	:	Weigsdorf-Köblitz
Landkreis	:	Bautzen
Regierungspräsidium	:	Dresden

Auftraggeber : Gemeindeverwaltung Weigsdorf-Köblitz  
Gartenstrasse 2  
02733 Weigsdorf-Köblitz  
(Tel. 035877 - 2350, FAX 035877 - 23513)

Auftragnehmer : FRANK HELLNER  
Freier Architekt und Stadtplaner  
  
Matschenstrasse 12  
02733 Weigsdorf-Köblitz

Stand : 27.11.1997

TEXTFEST.WPS

**A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB)

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****BEBAUUNGSPLAN  
mit integriertem Grünordnungsplan**

Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "WEIGSDORFER BERG III"  
in der Gemeinde Weigsdorf-Köblitz  
besteht aus:

- I. PLANURKUNDE  
Planzeichnung Bebauungsplan im Maßstab M 1:250  
Planungsstand: 08.04.1997
- II. BEGRÜNDUNG  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- IV. ERLÄUTERUNGSBERICHT  
zum integrierten Grünordnungsplan.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Juli 1997 (BGBl. I S. 2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.10.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1401)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft, rechtsverbindlich seit

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>DECKBLATT</b>	
<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	2
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	3
<b>A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	4 - 11
<b>1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	4
1.1.1. BAUGEBIETE	
1.1.2. UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA	
<b>1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	4
1.2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL	
1.2.2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
1.2.3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	
<b>1.3. BAUWEISE</b>	5
1.3.1. BAUWEISE IM WA	
<b>1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE</b>	5
<b>1.5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE</b>	5
<b>1.6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN</b>	
<b>FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFARTEN</b>	5 - 6
1.6.1. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN	
1.6.2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE	
<b>1.7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</b>	6
<b>1.8. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</b>	6
<b>1.9. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</b>	6
<b>1.10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	6 - 7
<b>1.11. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE</b>	7
<b>1.12. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b>	7 - 10
<b>1.13. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b>	10
<b>1.14. FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ ARCHÄOLOGISCHER FUNDE</b>	11
<b>B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	12 - 14
<b>2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b>	12
2.1.1. DACHFORM / DACHNEIGUNG	
2.1.2. DACHAUFBAUTEN	
2.1.3. DACHEINDECKUNGEN	
2.1.4. FASSADENGESTALTUNG	
2.1.5. FARBGESTALTUNG	
<b>2.2. GESTALTUNG DER NICHTÜBERBAUTEN FLÄCHEN; INSBES. VORGÄRTEN</b>	13
<b>2.3. EINFRIEDUNGEN</b>	14
<b>2.4. VERKEHRSFLÄCHEN</b>	14
<b>2.5. BELEUCHTUNG</b>	14
<b>2.6. MÜLLENTSORGUNG</b>	14
<b>2.7. FERSEH- UND RUNDfunkVERSORGUNG</b>	14
<b>2.8. WERBEANLAGEN</b>	14

## A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.V. mit den §§ 1 bis 25 c der BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 127) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

#### 1.1.1. BAUGEBIETE (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

> Siehe Einschrieb im Plan.

Allgemeines Wohngebiet (WA).

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

#### 1.1.2. UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

#### 1.2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ - (§§ 16 und 19 BauNVO)

> Siehe Einschriebe im Plan.

Als Obergrenze wird für die Baugrundstücke entsprechend des Planeinschriebes der Nutzungsschablone die Grundflächenzahl **0,4** als maximal zulässiges Maß der Überbauung festgelegt.

#### 1.2.2. 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 Zahl der Vollgeschosse beträgt laut Planeinschrieb:

- I+D = 1 Vollgeschoß + Dachgeschoß,
- II+D = 2 Vollgeschosse + Dachgeschoß.

#### 1.2.3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Traufhöhen sind den Planeinschrieben zu entnehmen, da sie auf Höhe NN bezogen sind.

Die Traufhöhe ( TH ) ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Höchstgrenzen der Erdgeschoßfußbodenhöhe sind den Planeinschrieben zu entnehmen, da sie auf Höhe NN bezogen sind.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist die Oberfläche des Rohfußbodens.

### 1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 1.3.1. BAUWEISE IM WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

> Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in offener Bauweise errichtet werden.

Im Plangebiet entsprechend der Planeinschriebe:

E	= nur Einzelhäuser,
D	= nur Doppelhäuser,
ED	= Einzelhäuser und Doppelhäuser

zulässig.

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

> Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzten Baugrenzen gelten für Hauptgebäude.

Nebenanlagen, Garagen und offene oder überdachte Stellplätze für PKW sind nach den Regelungen der Landesbauordnung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 1.5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)

Für die Höhenentwicklung der Gebäude sind die Erdgeschoßfußbodenhöhen ( EFH ) und die Traufhöhen ( TH ) bestimmend.

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens ist mit max. 0,50 m über dem Gelände einzuhalten.

Bezugspunkt ist die höchste Geländehöhe des Vermessungsplanes M 1:250 vom 16.04.1996 in tatsächlich überbauter Grundfläche.

### 1.6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN

#### FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

##### 1.6.1. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Der Eigentümer hat das Anbringen bzw. Errichten

- von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper selbst und des Zubehörs,
- Kennzeichnungen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf und an seinem Gebäude,
- von Verteilerkästen der Elektroenergie auf seinem Grundstück zu dulden.

##### 1.6.2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

> Siehe Einschriebe und Einzeichnungen im Plan.

Garagen und ebenerdige, offene oder überdachte Stellplätze für PKW sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nach den Regelungen der Landesbauordnung zulässig.



Ga = Garagen

Gemeinschaftsstellplätze sind auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

GSt = Gemeinschaftsstellplätze

### 1.7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

> Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen bzw. gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Detaillierte Festlegungen für diese Flächen sind den Erläuterungen zum integrierten Grünordnungsplan zu entnehmen.

### 1.8. VERKEHRSLÄCHEN UND VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan, sind diese Flächen gegliedert in Fahrbahn, Fußwege, Gemeinschaftsstellplätze und Verkehrsgrün.

### 1.9. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

> Siehe Einzeichnungen im Plan.

Im südwestlichen Teil, zwischen dem Weg zum Matschenberg ("Weigsdorfer Berg") und der 110 kV - Freileitung wird ein öffentlicher Grünbereich angelegt.

Die Bepflanzung dieser Fläche ist mit standortgerechten Arten (laut Pflanzliste und Pflanzgebot 1) auszuführen, zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch Gleichartige zu ersetzen.

Die öffentlichen Grünflächen entlang des Weges zum Matschenberg sind mit standortgerechten Arten (laut Pflanzliste und Pflanzgebot 2) zu bepflanzen, zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch Gleichartige zu ersetzen.

Die drei öffentlichen Grünflächen im Bereich des oberen Wendehammers (Anbind. an "Weigsdorfer Berg II") sind ebenfalls mit standortgerechten Arten (lt. Pflanzliste und Pflanzgebot 3, Pflanzgebot 4, Pflanzgebot 5) zu bepflanzen, zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch Gleichartige zu ersetzen.

Die detaillierte Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist in Freiflächengestaltungsplänen zu regeln.

### 1.10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

> Siehe Planeinzeichnungen.

Maßnahme 1 ( M1 ):

Zur Verminderung der Auswirkungen der Bebauung auf den Wasser- und Naturhaushalt wurde die entwässerungstechnische Versickerung von Niederschlagswasser anstelle der Einleitung in die Kanalisation vorgesehen.

Unter entwässerungstechnischer Versickerung ist die plangemäße, konstruktiv vorgesehene Versickerung von Niederschlagsabflüssen in den Untergrund zu verstehen.

Vorgesehen ist eine dezentrale Versickerung durch ein Mulden - Rigolen - System.

Das Mulden - Rigolen - System sollte von der Gemeinde erstellt und mit den Grundstücken an die Bauherren verkauft werden.

Voraussetzungen sind entsprechende Versickerungsversuche vor Ort und detaillierte Planungen.

Das auf den befestigten Flächen (z.B. Dach- und Verkehrsflächen) anfallende Regenwasser ist in das Mulden-Rigolen-System einzuleiten.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist ein Mulden-Rigolen-System entsprechend der detaillierten Planung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

### 1.11. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

> Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

Die im zeichnerischen Teil mit gr, fr und lr bezeichneten Flächen sind zugunsten der aufgeführten Begünstigten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| gr1 | = | Gehrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke,                           |
| gr2 | = | Gehrecht zugunsten der Gemeinde Weigsdorf-Köblitz (Mulden-Rigolen-System), |
| gr3 | = | Gehrecht zugunsten der Energieversorgung Sachsen Ost AG,                   |
| fr1 | = | Fahrrecht zugunsten des darunterliegenden Grundstücks,                     |
| lr1 | = | Gehrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke,                           |
| lr2 | = | Gehrecht zugunsten der Gemeinde Weigsdorf-Köblitz (Mulden-Rigolen-System), |
| lr3 | = | Gehrecht zugunsten der Energieversorgung Sachsen Ost AG.                   |

### 1.12. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 SächsBO)

> Siehe Einzeichnungen im Plan.

#### Straßengrün

Entlang des Weges zum Matschenberg sind Bäume zu pflanzen.

Dabei sind vorrangig Bäume der Arten Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu verwenden und auf Dauer zu erhalten.

Im Bereich der Wendehammer sind vorrangig Bäume der Arten Winterlinde (*Tilia cordata*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzabstand: ca. 8 Meter.

Qualität: Hochstämme, 3 X v. 12 - 14 cm Stammumfang.

Die erforderlichen Pflanzflächen sind mit einer Mindestgröße von 2 X 2 m auszubilden und mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Als bodendeckenden Gehölze sind zu verwenden:

- Immergrün (*Vinca minor*),
- Zwergmispel (*Contoneaster dammeri*),
- Johanniskraut (*Hypericum catycinum*),
- Mahonie (*Mahonium aquifolium*),
- Spindelbaum (*Euonymus fortunei var radicans*).

### Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche zwischen dem Weg zum Matschenberg und der 110 kV - Freileitung besitzt als Ausgleichsfläche Bedeutung für den Artenschutz.

Die Bepflanzung dieser Fläche ist mit standortgerechten Arten lt. Pflanzliste und Pflanzgebot 1 auszuführen und zu unterhalten.

Je 250 qm Fläche ist ein mittel- bis großkroniger Baum (Qualität: 3 X v. 12 - 14 cm Stammumfang) zu pflanzen.

Auf der Fläche sind Sträucher der Arten Hartriegel (*Cornus sanguinea*; 0,5 Stk./qm) und Haselnuß (*Corylus avellana*; 0,5 Stk./qm) zu pflanzen.

Die detaillierte Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ist in einem Freiflächengestaltungsplan zu regeln.

### Freiflächen der geplanten Wohnbebauung

Die Vorgärten sind zu begrünen. Eingeordnete Stellplatz- und Müllplatzflächen sind in die Gestaltung und Begrünung einzubeziehen.

Auf der nicht überbaubaren Fläche der Grundstücke sollte je 200 qm ein Obst- oder mittelgroßer Laubbaum lt. Pflanzliste gepflanzt werden.

### 1.12.1. AUSWAHLLISTE ZUR GEHÖLZVERWENDUNG

	Ausgleichs- pflanzungen	an Straßen und Wegen	Freiflächen, Gärten
<b>BÄUME</b>			
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	X	X	X
Buche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	X		X
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	X	X	X
Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	X	(X)	X
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	X	X	X
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	X		X
Vogelkirsche ( <i>Padus avium</i> )	X		X
<b>STRÄUCHER</b>			
Haselnuß ( <i>Corylus avellana</i> )	X		X
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	X		X
Eingrifflicher Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	X		X
Zweigrifflicher Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )	X		X
Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	X		X
Wasserschneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	X		X
Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )	X		X

	Ausgleichs- pflanzungen	an Straßen und Wegen	Freiflächen, Gärten
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	X		X
Heckenrose ( <i>Rosa corymbifera</i> )	X		X
Brombeere ( <i>Rubus fruticosus</i> )	X		X
Himbeere ( <i>Rubus idaeus</i> )	X		X

### 1.1.2.2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Zur Gestaltung und ökologischen Aufwertung des Gebietes sind an den im integrierten Grünordnungsplan ausgewiesenen Standorten Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und die Anlage sonstiger begrünter Flächen vorzunehmen.

Abweichungen dürfen nur in begründeten Fällen erfolgen.

In der Artenzusammensetzung und dem Schichtenaufbau hat eine Anlehnung an die Pflanzengesellschaft des "Eichen-Buchen-Waldes" und des "Birken-Stieleichen-Waldes" zu erfolgen.

Die Entstehung und Entwicklung entsprechend der potentiellen Vegetation "Sandtrockenrasen", "Halb-trockenrasen" und "Heckensaumgesellschaften" sind zu fördern.

Leitarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

#### Pflanzgebot 1 ( PG1 )

Die öffentlichen Grünflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen (Qualität: 3 x v. 12 - 14 cm Stammumfang mit Ballen) laut Pflanzliste zu bepflanzen.

Je 250 qm Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum.

Auf der Fläche sind Sträucher der Arten *Cornus sanguinea* (0,5 Stk./qm), *Corylus avellana* (0,5 Stk./qm) zu pflanzen.

#### Pflanzgebot 2 ( PG2 )

Entlang der Straße zum Matschenberg sind entsprechend dem Plan Bäume laut der Pflanzliste zu pflanzen (Qualität: Hochstamm, 3 x v. 12 - 14 cm Stammumfang).

Da die Pflanzung bereits erfolgt ist, sollte sie auf ihre Übereinstimmung mit den Forderungen des B-Plans (Grünordnerische Festsetzungen) überprüft werden.

#### Pflanzgebot 3 ( PG3 )

Die öffentlichen Grünflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen (Qualität: 3 x v. 12 - 14 cm Stammumfang mit Ballen) laut Pflanzliste zu bepflanzen.

Je 250 qm Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum.

Auf der Fläche sind Sträucher der Arten *Cornus sanguinea* (0,5 Stk./qm), *Corylus avellana* (0,5 Stk./qm), *Crataegus monogyna* (0,5 Stk./qm), *Crataegus Laevigata* (0,5 Stk./qm), *Rosa canina* (0,5 Stk./qm) und *Rosa corymbifera* (0,5 Stk./qm) zu pflanzen.

#### Pflanzgebot 4 ( PG4 )

Die öffentlichen Grünflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen (Qualität: 3 x v. 12 - 14 cm Stammumfang mit Ballen) laut Pflanzliste zu bepflanzen.

Je 250 qm Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum.

Auf der Fläche sind Sträucher der Arten *Cornus sanguinea* (0,5 Stk./qm), *Corylus avellana* (0,5 Stk./qm), *Crataegus monogyna* (0,5 Stk./qm), *Crataegus Laevigata* (0,5 Stk./qm), *Rosa canina* (0,5 Stk./qm) und *Rosa corymbifera* (0,5 Stk./qm) zu pflanzen.

Pflanzgebot 5 ( PG5 )

Die öffentlichen Grünflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen (Qualität: 3 x v. 12 - 14 cm Stammumfang mit Ballen) laut Pflanzliste zu bepflanzen.  
Je 250 qm Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum.

Auf der Fläche sind Sträucher der Arten *Cornus sanguinea* (0,5 Stk./qm), *Corylus avellana* (0,5 Stk./qm), *Crataegus monogyna* (0,5 Stk./qm), *Crataegus Laevigata* (0,5 Stk./qm), *Rosa canina* (0,5 Stk./qm) und *Rosa corymbifera* (0,5 Stk./qm) zu pflanzen.

Pflanzgebot 6 ( PG6 )

Auf den nichtüberbaubaren Flächen der Wohngrundstücke ist auf je 200 qm ein Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Alternativ können auch andere klein- bis mittelkronige Laubbäume gepflanzt werden.

Nadelbäume sind nur bis maximal 30 % der Baumneupflanzung zulässig.

Pro Stellplatz auf einem Grundstück sind zwei Sträucher der Gehölzliste in unmittelbare Nähe der Stellplätze zu pflanzen.

Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerplätze benutzt werden.

> Gehölzliste: BÄUME

Stieleiche (*Quercus robur*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Sandbirke (*Betula pendula*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

STRÄUCHER

Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Hartiegel (*Cornus sanguinea*)  
Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)  
Weigelle (*Weigelia*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Heckenrose (*Rosa corymbifera*)  
Brombeere (*Rubus fruticosus*)  
Himbeere (*Rubus idaeus*)

### 1.13. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und § 14 SächsBO)

Die auf nicht überbaubaren Flächen vorhandenen Laub- und Nadelbäume sind zu erhalten und bei Bau- maßnahmen entsprechend zu schützen. Hierbei ist die örtliche Baumschutzsatzung zu beachten.

#### 1.14. FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ ARCHÄOLOGISCHER FUNDE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bei Realisierung der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde (Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte, Münzen, bearbeitete Hölzer, ... ) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bautzen anzuzeigen.

Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung zu sichern.

Verstöße können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

O.g. Hinweis ist schriftlich den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen und jeden Einzelbauherren zu übermitteln. Dieser Hinweis muß an der Baustelle vorliegen.

Das Landesamt für Archäologie ist vom Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens vier Wochen vorher zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

Die ausführenden sind schriftlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs.4 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) werden örtliche Bauvorschriften nach Sächsischer Bauordnung Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die gesamte Bebauung ist in einer städtebaulichen und gestalterischen Einheit zu entwickeln.

#### 2.1.1. DACHFORM / DACHNEIGUNG

> Siehe Einschriebe im Plan.

Die durch den Plan festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind verbindlich. Aneinander gebaute Gebäude müssen die gleiche Dachneigung besitzen.

SD 25 - 45 ° = Satteldach; 25 bis 45 ° Dachneigung (Hauptgebäude)

SD 35 - 55 ° = Satteldach; 35 bis 55 ° Dachneigung (Hauptgebäude)

Bei Garagen und überdachten Pkw-Stellplätzen sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 25 ° zulässig.

#### 2.1.2. DACHAUFBAUTEN

Der Charakter der geschlossenen Dachfläche ist grundsätzlich zu erhalten.

Die Länge von Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der Traufhöhe betragen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 2 Meter betragen. Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,0 qm und bei einem Einzelhaus (Einfamilienhaus) je Dachfläche höchstens zweimal zulässig.

Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind nicht gleichzeitig auf einer Dachfläche zulässig.

#### 2.1.3. DACHEINDECKUNGEN

Die Dacheindeckung der Gebäude ist in gedeckter roter bis rotbrauner, grauer bis schwarzer Tönung auszuführen.

Die Dacheindeckung der Nebengebäude hat in Farbe und Material dem Hauptbaukörper zu entsprechen.

#### 2.1.4. FASSADENGESTALTUNG

Für die Außenhaut der Gebäude sind vollständige Klinker- oder Metallfassaden nicht zulässig.

Massive Nebengebäude müssen in Fassade und öffnungsschließenden Elementen (Fenster, Tore ... ) den Hauptgebäuden angepaßt werden.

#### 2.1.5. FARBGESTALTUNG

Für die Fassadenflächen sind der Landschaft angepaßte Farben (z.B. Ocker- bis helle Brauntöne, aus dem Grau entwickelte Blau-, Rot-, Grün- und Gelbtöne, ... ) zu verwenden.

Grelle Farben (auch grelles Weiß) ist für die Fassaden nicht zulässig.

## 2.2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN; INSBESONDERE DER VORGÄRTEN

Die Vorgärten sind zu begrünen. Eingordnete Stellplatz- und Müllplatzflächen sind in die Gestaltung und Begrünung einzubeziehen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerplatz genutzt werden.

Wege, Stellplätze und Terrassenflächen sind nur im untergeordnetem Verhältnis zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Auf der nicht überbaubaren Fläche der Grundstücke sollte je 200 qm ein Obst- oder mittelgroßer Laubbaum lt. Pflanzliste gepflanzt werden.

Pro Pkw-Stellplatz auf einem Grundstück sind zwei Sträucher der Gehölzliste in unmittelbarer Nähe der Stellplätze zu pflanzen.

### Liste zur GEHÖLZVERWENDUNG

#### BÄUME

Stieleiche	(Quercus robur)
Buche	(Fagus sylvatica)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Sandbirke	(Betula pendula)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

#### STRÄUCHER

Haselnuß	(Corylus avellana)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Johannisbeere	(Ribes alpinum)
Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarius)
Weigelle	(Weigelia)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zweigrifflicher Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Heckenrose	(Rosa corymbifera)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)



### 2.3. EINFRIEDUNGEN

Wenn Einfriedungen vorgenommen werden, sind diese nur als vertikaler Holzlattenzaun; maximale Höhe 1,5 m zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen zu den Strassen darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

### 2.4. VERKEHRSFLÄCHEN

Bei Anlieger- und Wohnwegen ist ein durchgängiger Asphaltbelag nicht zulässig. Wasserrinnen sind als Muldenrinnen auszuführen.

Stellplätze sind nicht zu versiegeln. Sie sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

### 2.5. BELEUCHTUNG

Für die öffentliche Beleuchtung ist nur ein Leuchtentyp einzusetzen; Lichtpunkthöhe ca. 3,0 m.

### 2.6. MÜLLENTSORGUNG

Die Müllbehälter sind von der Straße nicht einsehbar auf dem Grundstück unterzubringen.

### 2.7. FERNSEH- UND RUNDFUNKVERSORGUNG

Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.

Satellitenantennen sind so anzubringen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

### 2.8. WERBEANLAGEN (§ 13 SächsBO)

Werbeanlagen sind nur im Rahmen des § 13 Abs. 4 SächsBO zulässig.

**FRANK HELLNER**  
Freier Architekt

Datum: 27.11.1997

-----  
Matschenstrasse 12  
02733 Weigsdorf-Köblitz

Phon / FAX 035877 20613  
Funktelefon 01716200794

# ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN

" WEIGSDORFER BERG III "

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemeinde : Weigsdorf-Köblitz  
Landkreis : Bautzen  
Regierungspräsidium : Dresden

Auftraggeber : Gemeindeverwaltung Weigsdorf-Köblitz  
Gartenstrasse 2  
02733 Weigsdorf-Köblitz  
(Tel. 035877 - 2350, FAX 035877 - 23513)

Auftragnehmer : FRANK HELLNER  
Freier Architekt und Stadtplaner  
  
Matschenstrasse 12  
02733 Weigsdorf-Köblitz

Stand : 27.11.1997

ERLÄUGOP.WPS

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>DECKBLATT</b>	
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	2
<b>1. EINLEITUNG</b>	3
1.1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	3
1.2. LAGE DES PLANGEBIETES	3
1.3. LANDSCHAFTSPLANERISCHE VORGABEN	3
<b>2. BESTAND UND BEWERTUNG</b>	4 - 10
2.1. STÄDTEBAULICHER RAHMEN	4
2.2. NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN	4 - 10
2.2.1. Naturräumliche Gliederung	
2.2.2. Vegetation / Biostruktur	
2.2.3. Geologie	
2.2.4. Wasser / Grundwasser	
2.2.5. Klima	
2.2.6. Landschaftsbild / Erholung	
<b>3. GEPLANTE BEBAUUNG UND IHRE AUSWIRKUNGEN</b>	10 - 12
3.1. GRUNDZÜGE DES BEBAUUNGSENTWURFS	10
3.2. ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DES PLANVORHABENS AUF NATUR UND LANDSCHAFT	11 - 12
3.2.1. Auswirkungen auf den Arten und Biotopschutz	
3.2.2. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	
3.2.3. Auswirkungen auf den Bodenschutz	
3.2.4. Auswirkungen auf Erholung / Landschaftsbild	
<b>4. ZIELE</b>	13
<b>5. GRÜNORDNERISCHE MASZNAHMEN</b>	14 - 16
5.1. GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMES	14
5.1.1. Straßenraum, Straßengrün, Fußwegeverbindungen	
5.1.2. Grünflächen	
5.2. PRIVATE FREIFLÄCHEN	14 - 15
5.2.1. Freiflächen der geplanten Wohnbebauung	
5.2.2. Regenwasserverwendung	
5.2.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	
5.3. AUSWAHLLISTE ZUR GEHÖLZVERWENDUNG	16
<b>6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN</b>	17 - 19

## 1. EINLEITUNG

### 1.1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Weigsdorf-Köblitz stellt einen Bebauungsplan für das Gebiet "WEIGSDORFER BERG III" auf. Der Bebauungsplan "WEIGSDORFER BERG III" beinhaltet ein Allgemeines Wohngebiet. Er dient der Abdeckung des weiteren Bedarfs an Flächen für den privaten Wohnungsbau und soll durch die Ausweisung attraktiver Baugrundstücke der Landflucht der Bevölkerung entgegen wirken.

Das Plangebiet wird zur Zeit als Wiesenfläche genutzt.  
Es liegt am südöstlichen Ortsrand von Weigsdorf-Köblitz.

Nach § 7 Abs. 2 SächsNatSchG (Sächsisches Naturschutzgesetz) ergibt sich die Möglichkeit der Integration des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan, da der Grünordnungsplan als ökologische Grundlage des Bebauungsplanes dienen soll.

Da sich das Bebauungsplangebiet im Landschaftsschutzgebiet "Oberlausitzer Bergland" befindet, muß die Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert werden.

Die Probleme der Grünordnung (Landschafts- und Naturschutz) erhalten zusätzliche Bedeutung durch den § 8a Abs. 2 des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), welcher mit Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in das Verfahren eingeführt wurde.

Die Überprüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf die Ebene des Bebauungsplanes vorgezogen und nicht mehr bei der Genehmigung der Einzelvorhaben durchgeführt.

Damit können die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stärker in den Abwägungsprozeß des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Der Freistaat Sachsen macht von § 8b Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG Gebrauch, daher muß für das geplante Wohngebiet "WEIGSDORFER BERG III" keine Eingriffsbilanzierung erstellt werden.

### 1.2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS

Die Gemeinde Weigsdorf-Köblitz befindet sich am westlichen Zugang zum Cunewalder Tal, welches nördlich von den bewaldeten Erhebungen um den Czorneboh (561 m) und südlich um den Bleleboh (499 m) abgegrenzt wird.

Das Bebauungsplangebiet "WEIGSDORFER BERG III" liegt am Ortsrand von Weigsdorf -Köblitz, unmittelbar angrenzend an die Einfamilienhausbebauung des Gebietes "Weigsdorfer Berg II" und der nördöstlich entstandenen Einfamilienhausbebauung der 70 ziger bis 90 ziger Jahre.

- Im Südosten befindet sich noch ein vereinzelttes Wohngrundstück (ehem. Neubauernstelle ?).
- Südlich beginnt die freie Landschaft mit ackerbaulicher Nutzung.
- Südwestlich liegt der Matschenberg mit seiner Motocross-Rennstrecke.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,74 ha.

### 1.3. LANDSCHAFTSPLANERISCHE VORGABEN

Für das Gebiet existieren landschaftsplanerische Vorgaben:

- Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien, Regionalplanvorentwurf 22.05.1997 und
- Landschaftsplan Löbau Nord-West, 1995,

## 2. BESTAND UND BEWERTUNG

### 2.1. STÄDTEBAULICHER RAHMEN

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten des Dorfes Weigsdorf-Köblitz.

Örtliche Begrenzung:

- im Nordwesten von Einfamilienhäusern (Wohngebiet "Weigsdorfer Berg II" und andere Wohngrundstücke),
- im Nordosten durch private Wohngrundstücke,
- im Südosten vom Wegeinschnitt zum Matschenberg und anschließender landwirtschaftlicher Nutzfläche,
- im Südwesten durch Wall und Bewuchs einer ehem. Sand- bzw. Kiesgrube.

Einbezogen in die Planung wurden folgende Grundstücke der Gemarkung Weigsdorf:

- 382/1,
- 382/2,
- 324a teilweise,
- 146/1 teilweise,
- 146/4,
- 146/5.

### 2.2. NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

#### 2.2.1. Naturräumliche Gliederung

Die Gemeinde Weigsdorf-Köblitz befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Oberlausitzer Bergland". Nach der Naturräumlichen Gliederung Sachsen liegt das Dorf in der Landschaftsregion Bergland und Mittelgebirge und hier in der Landschaftseinheit Oberlausitzer Bergland.

Der Charakter des LSG "Oberlausitzer Bergland" wird in besonderer Weis vom Granodioritmassiv geprägt, welches sich zwischen Elbe und Neiße erstreckt. Aufgrund dieses dominierenden geologischen Materials kann das Oberlausitzer Bergland als Granitbergland bezeichnet werden.

Mehrere nahezu geschlossene bewaldete Bergketten in 450 bis 500 m Höhenlage werden jeweils von markanten Talwannen gegliedert.

Aus dem Hügelland zwischen Bautzen und Löbau in 200 m bis 250 m über NN steigen unvermittelt die Erhebungen der nördlichen Bergkette mit Höhendifferenzen von 200 bis 300 m auf, die am Westrand vom Picho (499 m) und am Ostrand vom Czorneboh (561 m) gekrönt werden.

Die südlich davon liegende Talweitung, die von Putzkau über Neukirch bis Cunewalde reicht, wird nach Süden von der mittleren Bergkette umschlossen mit Vaitenberg (587 m), Weifaer Höhe (505 m) und am östlichen Ende Bieleboh (499 m) als höchste Erhebung.

Westlich zwischen Czorneboh (Entfernung ca. 3.800 m Luftlinie) und Bieleboh (Entfernung ca. 3.000 m Luftlinie) am Eingang zum Cunewalder Tal befindet sich das Bebauungsplangebiet; Allgemeines Wohngebiet "WEIGSDORFER BERG III".

Die Höhenlage von Weigsdorf-Köblitz beträgt ca. 285 m (290 - 275) über NN.

### 2.2.2. Vegetation / Biostruktur

Das Planungsgebiet umfaßt im wesentlichen folgende Biotopstrukturen:

- \* Extensivgrünland,
- \* Grünlandbrache,
- \* Gehölzgruppen,
- \* Buschgruppen / Hecken,
- \* Feldraine,
- \* Hohlweg.

Wald:                    Der ehemals natürliche Waldbestand (Stieleiche, Buche, Tanne, Esche, Linde, Birke ... ) ist durch einen artenarmen Fichtenforst ersetzt worden (angrenzender Matschenberg).

Sonstige Bäume / Baumgruppen:                    Rund um das Bebauungsplangebiet treten Laubbäume folgender Arten auf;

- \* Eiche,
- \* Linde,
- \* Esche,
- \* Buche,
- \* Birke.

Sträucher:            \* Schwarzer Holunder,  
                          \* Hagebutte.

Krautschicht:      \* Rainfarn.

### 2.2.3. Geologie

Das "Oberlausitzer Bergland" wird in besonderer Weis vom Granodioritmassiv geprägt, welches sich zwischen Elbe und Neiße erstreckt. Es wird aus jungpräkambrischen und paläozoischen Granodioriten und Graniten aufgebaut. Die zentralen Teile des Berglandes werden vom sog. Zweiglimmergranodiorit eingenommen, der aus der Aufschmelzung älterer Gesteinsserien der Lausitzer Grauwackeneinheit hervorgegangen ist. Das Grundgebirge wird großflächig von jüngeren Decksedimenten überlagert, die hauptsächlich dem Eiszeitalter entstammen. Ablagerungen von Geschiebelehm der Elsterkaltzeit werden von z.T. mächtigen Schmelzwasserkiesen und -sanden überdeckt.

Im Bebauungsgebiet wird der Untergrund durch vorhandenes Blotitgranodiorit (mittelkörnig) und Zweiglimmergranodiorit (kleinkörnig) gekennzeichnet.

Die Bodenverhältnisse sind wie folgt charakterisiert:

- \* Decklöß-Braunstaugley mit Decklöß-Fahlerde,
- \* Löß-Braunstaugley und Löß-Parabraunerde über Gestein,
- \* Löß-Staugley, Schluff-Amphigley, Kolluvialschluff-Gley.

Zur konkreten Feststellung und Festlegung der Bereiche sind Bodenuntersuchungen unerlässlich.



BILD 1



Blotitgranodiorit, mittelkörnig (Demitzer Granodiorit)

Zweiglimmergranodiorit, feinkörnig

In größeren Umfeld des Baugebietes durchgeführte Bohrungen zeigen folgende Ergebnisse:

- a. BOHRUNG 140 ( 1954 )  
Gelände ca. + 241 m NN (Rodewitz/Kirschau)
- |                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| - 1,00 m unter Gelände | Kies und Feinsand, lehmig           |
| - 2,50                 | Lehm, stark feinsandig              |
| - 3,00                 | Feinsand, kiesig                    |
| - 8,00                 | Kies u. Steine, sandig, z.T. lehmig |
| - 8,40                 | Feinsand und Schluff                |
| - 9,70                 | Mittelsand                          |
| - 10,00                | Schluff                             |
| - 10,60                | Grobkies                            |
| - 12,60                | Lehm, sandig, kiesig                |
| - 13,00                | Fein- und Mittelsand                |
| - 18,00                | Mittelsand                          |
| - 18,40                | Mittel- und Grobsand                |
- b. BOHRUNG 142 ( 1964 )  
Gelände ca. + 252 m NN (Weigsdorf-Köblitz)
- |                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| - 1,00 m unter Gelände | Lehm, schwach sandig               |
| - 1,90                 | Schluff, sandig                    |
| - 3,20                 | Grobsand und Feinkiese, feinsandig |
| - 4,20                 | Kies und Steine, fest gelagert     |
| - 11,80                | Schluff, dunkelgrau                |
| - 14,00                | Sand und kies, stark lehmig        |

Grundwasserspiegel bei 1,5 m unter Gelände. Die Wasserführung beschränkt sich auf die obersten Schichten bis 4,2 m. In südlicher Richtung wurde ein unterschiedlich starker Aufstieg der Granodiotoberkante bis ca. 4 m unter Gelände festgestellt. Die überlagernden Schichten führen auf Grund ihrer lehmig-schluffigen Ausbildung fast kein Wasser.

c.      BOHRUNG 143                                      ( 1963 )  
Gelände ca. + 306 m NN (Weigsdorf-Köblitz/Oppach)

- 5,80 m unter Gelände	Lehm, stark sandig
- 10,20	Ton, schwach sandig
- 12,50	Feinsand, tonig
- 14,80	Mittel- und Feinsand, schwach tonig
- 17,20	Feinsand mit Schluffschichten
- 19,10	Feinsand
- 21,00	Kies, schwach lehmig
- 22,20	Schluff, trocken

Grundwasserspiegel 9,3 m unter Gelände.

d.      BOHRUNG 146                                      ( 1963 )  
Gelände ca. + 302 m NN (Mittelcunewalde)

- 6,20 m unter Gelände	Geschiebelehm, fest, trocken, steinig
- 8,30	Kies und Steine
- 11,00	Fein- und Mittelsand, schwach schluffig
- 11,80	Schluff
- 16,60	Fein- und Mittelsand, schluffig
- 17,60	Schluff, fest, trocken

Das Grundwasser wurde bei 6,2 m unter Gelände angetroffen und stieg bis 4,3 m unter Gelände.

Anmerkung: O.g. Angaben sind nicht im Sinne von Baugrunduntersuchungen zu verstehen und zu verwenden.

Die Angaben wurden den Erläuterungen zur hydrogeologischen Übersichtskarte der DDR, 1:200.000, Blatt GÖRLITZ M 33-IX, Zentrales Geologisches Institut, Berlin 1970 entnommen.



#### 2.2.4. Wasser / Grundwasser

Aufgrund der Bodenverhältnisse können als Bodenwasserverhältnisse angenommen werden:

- \* Decklöß-Braunstaugley mit Decklöß-Fahlerde : vorwiegend Staunässe, teilweise vernässungsfrei,
- \* Löß-Braunstaugley und Löß-Parabraunerde über Gestein : vorwiegend Staunässe, teilweise vernässungsfrei,
- \* Löß-Staugley, Schluff-Amphigley, Kolluvialschluff-Gley : vorwiegend Grundwasser, 10-6 dm und 6-2 dm unter Flur, 40-60 % Flächenanteil Staunässe.

- Bodenwassercharakteristik:
- \* Sickerwasser- bis staunässebeeinflusste Decklöße,
  - \* Sickerwasserbestimmte und/oder staunässebeeinflusste Löße und Berglehme,
  - \* Staunässe- und/oder grundwasserbestimmte Löße.

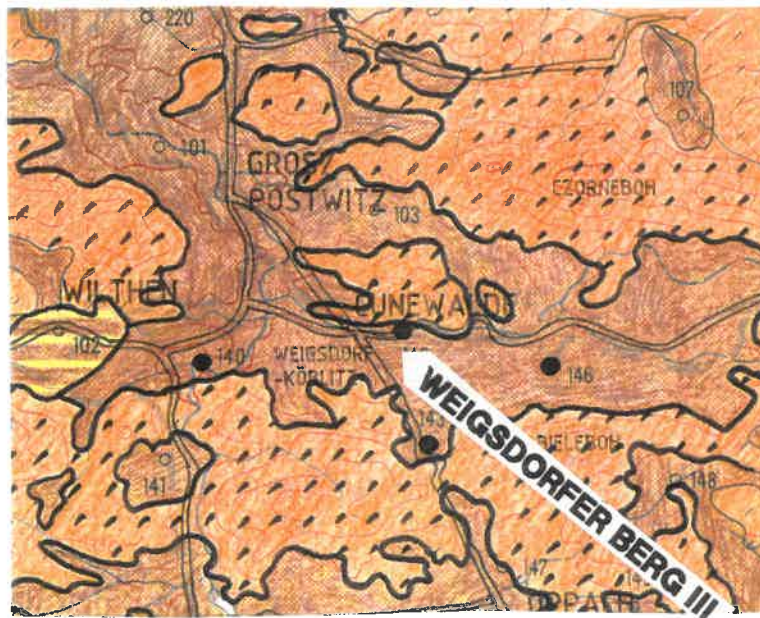


BILD 2



Lokal ausgebildete grundwasserführende Sand- und Klesschichten in vorwiegend geringmächtigen wenig durchlässigen Lockergesteinen (Quartär, z.T. Tertär), beschränkte Grundwassererschließungsmöglichkeiten. Versickerungsmöglichkeit schlecht bis mittel (stark wechselnd).



Lokal ausgebildete grundwasserführende Sand- oder Klesschichten von stark wechselnder Beschaffenheit und Mächtigkeit innerhalb meist geringmächtiger tertärer Ton-, Schluff- und Braunkohlenschichten, die von geringmächtigen; kaum grundwasserführenden quartären Sedimenten überdeckt werden; beschränkte Grundwassermöglichkeiten. Versickerung mittel bis schlecht.



Vorwiegend geringe Grundwasserführung in Graniten und anderen Plutoniten sowie in Glimmerschiefeln, Gneisen und ähnlichen Metamorphiten.

Die Grundwasserergiebigkeit in den Festgesteinsbereichen ist im allgemeinen durch folgende Brunnenergiebigkeit (unter Ausschluß gegenseitiger Beeinflussung) gekennzeichnet:  
\* unter 0,5 l/s (sehr gering).

Das Grundwasser im Bereich der Hauptgrundwasserführung besitzt eine Gesamthärte von vorwiegend 0 - 4 bzw. 4 - 8 ° dH.

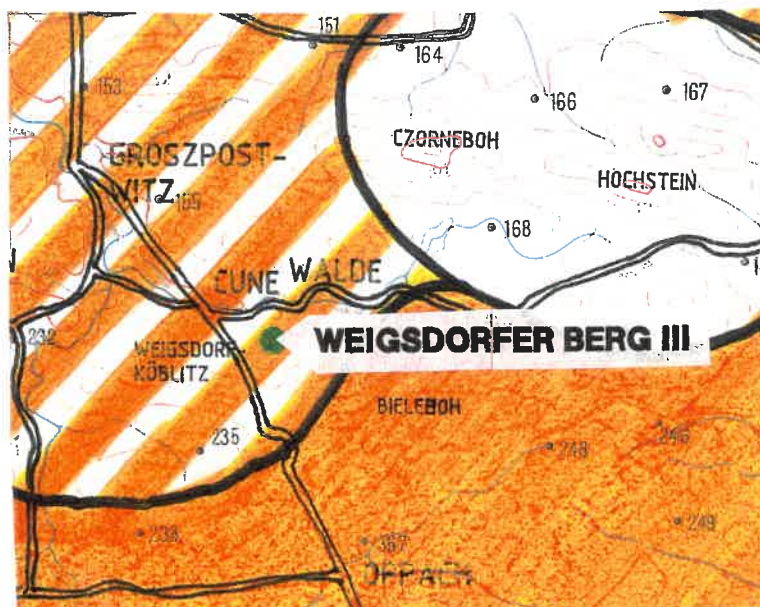
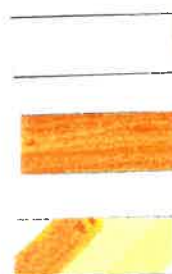


BILD 3



0 - 4 ° dH

4 - 8 ° dH

Bereiche mit stärker wechselnder Gesamthärte im Rahmen der jeweils verwendeten Signaturfarben.

### 2.2.5. Klima

Klimatisch ist der Standort dem Klimabezirk "Feuchtkühles Klima der mittleren Berglagen" zu zuordnen. Die Jahresniederschläge betragen ca. 800 mm. Die Jahresmitteltemperaturen liegen zwischen 6,5 und 7,5 Grad Celsius. Hauptwindrichtung ist West-Ost.

### 2.2.6. Landschaftsbild / Erholung

Das vorgesehene Bebauungsplangebiet "Weigsdorfer Berg III" wird z.Zt. als Grünland bzw. Wiese genutzt. Bauliche Anlagen im Sinne von Gebäuden sind auf den betreffenden Flurstücken nicht vorhanden. Allerdings verläuft über das südwestliche Plangebietsbereich eine 110 KV - Starkstromleitung auf Stahlmasten (in Ost-West - Richtung) und teilt ca. 1/5 der Fläche ab. Aufgrund der Leitungsrechte, daraus resultierender Bauverbote ergeben sich wesentliche Einschränkungen für die Bebaubarkeit im Plangebiet.

Weiterhin ist das Plangebiet durch eine starke Hangneigung West nach Ost (Osthang) gekennzeichnet, wobei der Höhenlinienverlauf von Süd nach Nordwest erfolgt.

Ein Schwerpunkt bei der Bebauung des Geländes liegt bei der Beachtung der Fernsicht.

Obwohl der Gesamtstandort nur von den Höhenlagen des Bielebohs und des Czornebohs einsehbar ist, treten die oberen Grundstücke ortsgestalterisch aus der Sicht "Höhe Zieglertal" (Entfernung ca. 1.200 m, Höhe des Blickpunktes ca. 300 m über NN) in Erscheinung.

Andererseits ergeben sich von den höher gelegenen Grundstücken reizvolle Fernsichten auf den Czorneboh, den Bieleboh und teilweise auf die Dorfkirche Cunewalde und umliegende Bebauung.

Durch die vorhandene benachbarte Bebauung werden im wesentlichen Gestaltungsmerkmale der siebziger bis neunziger Jahre, in der "allgemein gewollten und üblichen Ausdrucksform" gezeigt.

Hinsichtlich der Erholung existieren im Bearbeitungsgebiet kaum Möglichkeiten. Der Bereich des Matschenberges wird durch eine Motocross-Strecke geprägt, welche die Möglichkeiten z.B. zum Spazieren (zur Edelfrau ... ) erheblich einschränkt. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Kinderspielplatz.

Unmittelbar durch den OT Matschen verläuft der "Siebenhügelweg" (Wanderweg Bautzen - Cosul - Weigsdorf-Köblitz - Bieleboh) und der Cunewalder Ringweg.

Nach derzeitigem Erfassungsstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

### **3. GEPLANTE BEBAUUNG UND IHRE AUSWIRKUNGEN**

#### **3.1. GRUNDZÜGE DES BEBAUUNGSENTWURFS**

Als Schwerpunkt der städtebaulichen Planung wird in Weigsdorf-Köblitz die Suche und Vorbereitung landschafts- und ortsgestalterisch vertretbarer Wohnbaustandorte in Ergänzung vorhandener Siedlungsbereiche angesehen.

In Anbindung an das 1994 bis 1996 realisierte Bebauungsgebiet "Weigsdorfer Berg II" wurde eine Abrundung dieses Siedlungsbereichs mit dem Bebauungsplangebiet "Weigsdorfer Berg III" (Allgemeines Wohngebiet nach §§ 1 Abs. 2 und 4 BauNVO) vorgesehen.

Wobei das vorgeschlagene Konzept ( Größenordnung 12 Baugrundstücke ) den wesentlichen Bebauungsabschluß dieses Dorfbereiches darstellt. Weitere Bebauungen in diesem Bereich sind im geringen Umfang nur noch unter den Genehmigungsvoraussetzungen des § 34 BauGB möglich.

Das Plangebiet ist durch eine starke Hangneigung West nach Ost (Osthang) gekennzeichnet, wobei der Höhenlinienverlauf von Süd nach Nordwest erfolgt.

Vorgesehen ist eine Einfamilienhausbebauung in enger Anlehnung an die bestehende Topographie. Wesentlich für das Erscheinungsbild dieser Siedlungserweiterung ist eine lockere "dörfliche" Bebauung, welche eng den Höhenlinienverlauf folgt. Ähnliche Bebauungsformen gibt es in Weigsdorf-Köblitz bereits im bestehenden Siedlungsbereich "Rabinke".

Das zukünftige Wohngebiet wird durch zwei Grünbereiche gefaßt und zur Landschaft hin abgerundet. Westlich erfolgt eine Verdichtung des Bewuchses auf dem Damm zur ehemaligen Sand- bzw. Kiesgrube. Im Süden wird der Rain des Weges zum Matschenberg und die, durch die 110 kV - Leitung abgetrennte Fläche bepflanz.

### 3.2. ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DES PLANVORHABENS AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Voraussichtliche Beeinträchtigungen und Eingriffe	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Begründung und zu erwartende Wirkungen
<b>ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ</b>		
* Beeinträchtigung und Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch Bebauung, Versiegelung und Nutzungsumwandlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Schaffung neuer hochwertiger Lebensräume für Pflanzen und Tiere, Ausbildung von Standorten für gefährdete Pflanzen- und Tierarten</li> <li>* Verzahnung der Grünflächen mit Strukturelementen des weiteren Umfeldes</li> <li>* Gehölzpflanzungen aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation mit Verbindung zu anderen naturbetonten Bereichen, Gehölzpflanzung am Westrand des Gebietes</li> <li>* Erhalt der Gehölze außerhalb der Baugrundstücke am Rand des Gebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Schaffung neuer Lebens- und Entwicklungsmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere</li> <li>* Sicherung der Funktionsfähigkeit vorhandener Gehölze/Biotope</li> </ul>
* Gefährdung und Beschädigung von Vegetationselementen bei der Bauausführung	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Schutzmaßnahmen gegen Verletzung bei Bäumen und Gehölzen</li> <li>* Vermeidung von Bodenverdichtung bei Bäumen</li> <li>* Pflanzenausfälle sind in der nächsten Pflanzperiode nach Bauabschluß zu ersetzen</li> <li>* Baumschäden sind nach Anleitung zur Behandlung von Baumschäden zu behandeln</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Verhinderung von Gehölzverlusten</li> </ul>
<b>WASSERHAUSHALT</b>		
* Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Verminderung der Versiegelung, gering beanspruchte Verkehrsflächen (z.B. Pkw-Stellplätze, Fußwege ... ) werden wasser-durchlässig befestigt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Reduzierung der Oberflächenwasserabflussmengen</li> </ul>
* Erhöhung der Oberflächenwasserabflüsse durch größere Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Verwendung von Dachabwässern auf dem Grundstück (Gartenbewässerung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Reduzierung der Niederschlagswasserverluste für den Wasserhaushalt (Grundwasser)</li> </ul>
* Verminderung der Versickerung von Niederschlägen	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Förderung der flächigen Versickerung in Vegetationsflächen</li> <li>* dezentrale Versickerung durch ein Mulden-Rigolen-System</li> </ul>	
<b>BODENSCHUTZ</b>		
* Verlust unverbauter und unversiegelter Wiesenfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Flächenschonende Bauausführung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Erhalt unbebauter Flächen</li> </ul>
* Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge und Geräte	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Abdeckschicht (Baustraße) in den entsprechenden Bereichen</li> <li>* Wiederherstellen der Bodenstruktur in den Arbeitsbereichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Erhaltung des Bodengefüges (Porigkeit, Durchlüftung, Wasserkapazität ... )</li> </ul>
* Umlagerung von Mutterboden	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Beschränkung der Lagerplätze auf wenige Standorte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Mutterbodenschutz</li> </ul>

Voraussichtliche Beeinträchtigungen und Eingriffe	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Begründung und zu erwartende Wirkungen
<b>KLIMA- UND LUFTHYGIENE</b>		
* Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Heizung und Verkehr	* Geschwindigkeitsbegrenzung * Bepflanzung	* Vermeidung / Einengung der Ausbreitungsbereiche von Emissionen
* Verringerung klimatisch positiver Freiflächen	* möglichst starke Durchgrünung des Gebietes	
* Aufheizung durch befestigte Flächen (Straßen, Wege) und Gebäude	* Baumpflanzungen	* Temperatursausgleich durch Verschattung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit
<b>ERHOLUNG / LANDSCHAFTSBILD</b>		
* Beeinträchtigung des natürlichen Landschaftsbildes	* Berücksichtigung der potentiellen natürlichen Vegetationsstrukturen	* Eingliederung in das Landschafts- und Siedlungsbild
* durch voluminöse, hohe Gebäude von geringer architektonischer Qualität kann eine negative Fernwirkung ausgehen	* Beachtung einer hohen architektonischen Qualität * orts- und landschaftstypische Gestaltung des Ortsrandes	

### 3.2.1. Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz

Durch die geplanten Baumaßnahmen erfolgt der Verlust von Freiflächen. Es betrifft in erster Linie Grünland (Wiese) mit angrenzenden Rainen.

Weiterhin besteht die Gefahr von Beschädigungen für die am Rand des Plangebiets befindlichen Bäume und Sträucher, deren Funktion insbesondere als Rückzugs- und Nistbereich für Vögel, Kleinsäuger u.a. zu sehen ist.

### 3.2.2. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes ergeben sich durch die Reduzierung der Grundwasserneubildung und des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelung von Flächen durch Überbauung, Straßen und andere Verkehrsflächen.

### 3.2.3. Auswirkungen auf den Bodenschutz

Beeinträchtigungen ergeben sich während der Bauzeit durch Bodenverdichtungen und durch die Umlagerung von Mutterboden.

Durch die Versiegelung (Bebauung, Straßen und andere Verkehrsflächen) entstehen Verluste an unbebauten Freiflächen.

### 3.2.4. Auswirkungen auf Erholung / Landschaftsbild

Eine der Hauptauswirkungen der geplanten Bebauung ist die Fernwirkung der oberen Gebäude im Landschafts- und Siedlungsbild des Cunewalder Tales.

Negative Auswirkungen auf das Erholungspotential sind nicht zu erwarten.

#### 4. ZIELE

Grundlage sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) und des Baugesetzbuches (BauGB).

##### ■ Erhaltung und Entwicklung der Arten- und Biotopvielfalt:

- Schaffung neuer Lebens- und Entwicklungsmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere,
- Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener Lebensräume von Pflanzen und Tieren,
- Einbindung des Plangebietes in die potentiell vorhandene Vegetationsstruktur des umliegenden Bereichs "Matschenberg".

##### ■ Erhaltung und Sicherung der Funktionen des Bodens:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Verminderung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß,
- Vermeidung von größeren Mutterbodenumlagerungen.

Insbesondere bei der Bauausführung sind folgende Hinweise bindend:

- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von von max. 2 m so anzulegen, daß Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Bodenbewegungen und Lagerungen sind auf die Konsistenz des Bodens, die Bodenart und den Gehalt an Humusstoffen abzustimmen.
- Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.
- Nebeneinrichtungen wie Zufahrten, Ablagerungsplätze für Baumaterial und Baustellen-camps sind nach Bauende vollständig und unter Herstellung Nutzungsgerechter Bodenverhältnisse zu beseitigen.

##### ■ Schutz des Wasserhaushaltes:

- Reduzierung der Oberflächenwasserabflußmengen (Niederschlagsverluste),
- Minimierung der Gefahren von Grundwasserverunreinigungen.

##### ■ Erhalt und Entwicklung des Landschaftsbildes:

- Erhaltung vorhandener natürlicher Landschaftsstrukturen,
- Gestaltung eines durchgrüntes Bebauungsgebietes mit Schwerpunkt beim Baugebietsrand.

##### ■ Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes:

- Beachtung einer hohen architektonischen Qualität bei den Gebäuden und Bauwerken.

## 5. GRÜNORDERISCHE MASZNAHMEN

### 5.1. GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMES

#### 5.1.1. Straßenraum, Straßengrün, Fußwegeverbindungen

Entlang des Weges zum Matschenberg sind Bäume zu pflanzen. Dabei sind vorrangig Bäume der Arten Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu verwenden und auf Dauer zu erhalten.

Im Bereich der Wendehammer sind vorrangig Bäume der Arten Winterlinde (*Tilia cordata*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzabstand: ca. 8 Meter.

Qualität: Hochstämme, 3 X v. 12 - 14 cm Stammumfang.

Die erforderlichen Pflanzflächen sind mit einer Mindestgröße von 2 X 2 m auszubilden und mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Für die bodendeckenden Gehölze sind folgende Arten zu verwenden:

- Immergrün (*Vinca minor*),
- Zwergmispel (*Contoneaster dammeri*),
- Johanniskraut (*Hypericum calycinum*),
- Mahonie (*Mahonium aquifolium*),
- Spindelbaum (*Euonymus fortunei var radicans*).

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung mit den negativen Folgen insbesondere für den Wasserhaushalt ist der öffentliche Fußweg in wassergebundener Bauweise oder mit Pflaster auszuführen.

Die Gemeinschaftsstellplätze sind mit Rasenwaben oder Rasenpflaster zu befestigen.

#### 5.1.2. Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche zwischen dem Weg zum Matschenberg und der 110 kV - Freileitung besitzt als Ausgleichsfläche Bedeutung für den Artenschutz.

Die Bepflanzung dieser Fläche ist mit standortgerechten Arten lt. Pflanzliste und Pflanzgebot 1 auszuführen und zu unterhalten.

Je 250 qm Fläche ist ein mittel- bis großkroniger Baum (Qualität: 3 X v. 12 - 14 cm Stammumfang) zu pflanzen.

Auf der Fläche sind Sträucher der Arten Hartriegel (*Cornus sanguinea*; 0,5 Stk./qm) und Haselnuß (*Corylus avellana*; 0,5 Stk./qm) zu pflanzen.

Die detaillierte Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ist in einem Freiflächengestaltungsplan zu regeln.

### 5.2. PRIVATE FREIFLÄCHEN

#### 5.2.1. Freiflächen der geplanten Wohnbebauung

In der dörflichen Bebauung sind Vorgärten Verbindungsbereiche zwischen dem öffentlichen Raum der Straße und dem privaten Bereich der "Wohngärten" und Häuser. Allerdings ist die Tradition des bäuerlichen Vorgartens auch im ländlichen Bereich faßt gänzlich verloren gegangen.

Die Vorgärten sind zu begrünen. Eingeordnete Stellplatz- und Müllplatzflächen sind in die Gestaltung und Begrünung einzubeziehen.

Eventuell notwendige Einfriedungen sind als Holzzaun mit senkrechter Lattung und einer maximalen Höhe von 1,50 m auszubilden.

Auf der nicht überbaubaren Fläche der Grundstücke sollte je 200 qm ein Obst- oder mittelgroßer Laubbaum lt. Pflanzliste gepflanzt werden.

#### 5.2.2. Regenwasserverwendung

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses sollte das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken aufgefangen und als Brauchwasser für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Die Versickerungsfähigkeit innerhalb der Grundstücke ist durch Baugrundgutachten zu überprüfen bzw. festzustellen.

#### 5.2.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

Für einen Teil der Grundstücke wurde ein Mulden-Rigolen-System zur Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens sollte mindestens 10 m/s betragen.

Bei ungedichteten Kellern sollten die Versickerungselemente mind. 5 m von der Hauswand entfernt liegen. Je nach Bodenverhältnissen kann von einem Flächenbedarf von 10 - 20 % der angeschlossenen befestigten Fläche ausgegangen werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens sollte in einem Versuch vor Ort ermittelt werden.



5.3. AUSWAHLLISTE ZUR GEHÖLZVERWENDUNG

	Ausgleichs- pflanzungen	an Straßen und Wegen	Freiflächen, Gärten
<b>BÄUME</b>			
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	X	X	X
Buche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	X		X
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	X	X	X
Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	X	(X)	X
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	X	X	X
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	X		X
Vogelkirsche ( <i>Padus avium</i> )	X		X
<b>STRÄUCHER</b>			
Haselnuß ( <i>Corylus avellana</i> )	X		X
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	X		X
Eingrifflicher Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	X		X
Zweigrifflicher Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )	X		X
Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	X		X
Wasserschneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	X		X
Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )	X		X
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	X		X
Heckenrose ( <i>Rosa corymbifera</i> )	X		X
Brombeere ( <i>Rubus fruticosus</i> )	X		X
Himbeere ( <i>Rubus idaeus</i> )	X		X

## 6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Maßnahme 1                      ( M1 )

Zur Verminderung der Auswirkungen der Bebauung auf den Wasser- und Naturhaushalt wurde die entwässerungstechnische Versickerung von Niederschlagswasser anstelle der Einleitung in die Kanalisation vorgesehen.

Unter entwässerungstechnischer Versickerung ist die plangemäße, konstruktiv vorgesehene Versickerung von Niederschlagsabflüssen in den Untergrund zu verstehen.

Vorgesehen ist eine dezentrale Versickerung durch ein Mulden - Rigolen - System.

Das Mulden - Rigolen - System sollte von der Gemeinde erstellt und mit den Grundstücken an die Bauherren verkauft werden.

Voraussetzungen sind entsprechende Versickerungsversuche vor Ort und detaillierte Planungen.

Das auf den befestigten Flächen (z.B. Dach- und Verkehrsflächen) anfallende Regenwasser ist in das Mulden-Rigolen-System einzuleiten.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist ein Mulden-Rigolen-System entsprechend der detaillierten Planung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 SächsBO)

Zur Gestaltung und ökologischen Aufwertung des Gebietes sind an den im integrierten Grünordnungsplan ausgewiesenen Standorten Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und die Anlage sonstiger begrünter Flächen vorzunehmen.

Abweichungen dürfen nur in begründeten Fällen erfolgen.

In der Artenzusammensetzung und dem Schichtenaufbau hat eine Anlehnung an die Pflanzengesellschaft des "Eichen-Buchen-Waldes" und des "Birken-Stieleichen-Waldes" zu erfolgen.

Die Entstehung und Entwicklung entsprechend der potentiellen Vegetation "Sandtrockenrasen", "Halb-trockenrasen" und "Heckensaumgesellschaften" sind zu fördern.

Leitarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

- Pflanzgebot 1                      ( PG1 )

Die öffentlichen Grünflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen (Qualität: 3 x v. 12 - 14 cm Stammumfang mit Ballen) laut Pflanzliste zu bepflanzen.

Je 250 qm Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum.

Auf der Fläche sind Sträucher der Arten *Cornus sanguinea* (0,5 Stk./qm), *Corylus avellana* (0,5 Stk./qm) zu pflanzen.

- Pflanzgebot 2                      ( PG2 )

Entlang der Straße zum Matschenberg sind entsprechend dem Plan Bäume laut der Pflanzliste zu pflanzen (Qualität: Hochstamm, 3 x v. 12 - 14 cm Stammumfang).

Da die Pflanzung bereits erfolgt ist, sollte sie auf ihre Übereinstimmung mit den Forderungen des B-Plans (Grünordnerische Festsetzungen) überprüft werden.

Pflanzgebot 3                      ( PG3 )

Die öffentlichen Grünflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen (Qualität: 3 x v. 12 - 14 cm Stammumfang mit Ballen) laut Pflanzliste zu bepflanzen.

Je 250 qm Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum.

Auf der Fläche sind Sträucher der Arten *Cornus sanguinea* (0,5 Stk./qm), *Corylus avellana* (0,5 Stk./qm), *Crataegus monogyna* (0,5 Stk./qm), *Crataegus Laevigata* (0,5 Stk./qm), *Rosa canina* (0,5 Stk./qm) und *Rosa corymbifera* (0,5 Stk./qm) zu pflanzen.

Pflanzgebot 4                      ( PG4 )

Die öffentlichen Grünflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen (Qualität: 3 x v. 12 - 14 cm Stammumfang mit Ballen) laut Pflanzliste zu bepflanzen.

Je 250 qm Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum.

Auf der Fläche sind Sträucher der Arten *Cornus sanguinea* (0,5 Stk./qm), *Corylus avellana* (0,5 Stk./qm), *Crataegus monogyna* (0,5 Stk./qm), *Crataegus Laevigata* (0,5 Stk./qm), *Rosa canina* (0,5 Stk./qm) und *Rosa corymbifera* (0,5 Stk./qm) zu pflanzen.

Pflanzgebot 5                      ( PG5 )

Die öffentlichen Grünflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen (Qualität: 3 x v. 12 - 14 cm Stammumfang mit Ballen) laut Pflanzliste zu bepflanzen.

Je 250 qm Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum.

Auf der Fläche sind Sträucher der Arten *Cornus sanguinea* (0,5 Stk./qm), *Corylus avellana* (0,5 Stk./qm), *Crataegus monogyna* (0,5 Stk./qm), *Crataegus Laevigata* (0,5 Stk./qm), *Rosa canina* (0,5 Stk./qm) und *Rosa corymbifera* (0,5 Stk./qm) zu pflanzen.

Pflanzgebot 6                      ( PG6 )

Auf den nichtüberbaubaren Flächen der Wohngrundstücke ist auf je 200 qm ein Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Alternativ können auch andere klein- bis mittelkronige Laubbäume gepflanzt werden.

Nadelbäume sind nur bis maximal 30 % der Baumneupflanzung zulässig.

Pro Stellplatz auf einem Grundstück sind zwei Sträucher der Gehölzliste in unmittelbare Nähe der Stellplätze zu pflanzen.

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und § 14 SächsBO)

Die auf nicht überbaubaren Flächen vorhandenen Laub- und Nadelbäume sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen entsprechend zu schützen. Hierbei ist die örtliche Baumschutzsatzung zu beachten.

- Gestaltung der nicht überbauten Flächen und Vorgärten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und § 14 SächsBO)

Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerplätze benutzt werden.

Wege, Stellplätze und Terrassenflächen sind nur im untergeordneten Verhältnis, innerhalb der Grundflächenzahl zulässig. Sie sollte mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden (Schotterrasen, Rasengittersteine, unfugtes Pflaster im Sandbett ... ).

Weiterhin ist lt. Pflanzgebot 6 ( PG6 ) je ein Obst- oder mittelgroßer Laubbaum je 200 qm Grundstücksfläche zu pflanzen.

> Gehölzliste:

#### BÄUME

Stieleiche (*Quercus robur*)  
 Buche (*Fagus sylvatica*)  
 Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
 Sandbirke (*Betula pendula*)  
 Winterlinde (*Tilia cordata*)  
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
 Vogelkirsche (*Padus avium*)

#### STRÄUCHER

Haselnuß (*Corylus avellana*)  
 Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
 Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
 Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)  
 Weigelie (*Weigelia*)  
 Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
 Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
 Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)  
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
 Hundrose (*Rosa canina*)  
 Heckenrose (*Rosa corymbifera*)  
 Brombeere (*Rubus fruticosus*)  
 Himbeere (*Rubus idaeus*)

#### ■ Einfriedungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 10 SächsBO)

Einfriedungen sind nur als vertikale Lattenzäune aus Holz, maximale Höhe 1,50 m zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen zu den Strassen hin darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Einfriedungen sollen zu öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Nachbargrundstücken bepflanzt werden.