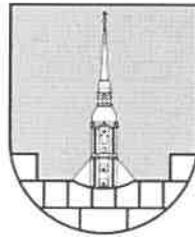


GEMEINDE CUNEWALDE



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „ Am ehemaligen Bahnhof Obercunewalde“

Textliche Festsetzungen

Satzung 21.06.2006

Textliche Festsetzungen - TEIL B

Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16. Dezember 2003 (SächsGVBl. S. 915)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. S. 1601, 1995 S. 106), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2005 (SächsGVBl. S. 259)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB und §§1-15 BauNVO)

Baugebiete (§1 Abs.3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

GE – Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.2 BauNVO und §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des B- Planes durch die Angabe der Grundflächenflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 BauNVO)

H_{max} = Gebäudehöhe (Eintrag in der Nutzungsschablone)

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen in Bezug zu dem niedrigsten am Gebäude anliegenden Geländepunkt der im Baugenehmigungsverfahren festgesetzten neuen Geländeoberfläche sowie der First- bzw. Attikahöhe als oberste Dachbegrenzungskante.

Technische Aufbauten können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,0m über der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn sie 10% der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)

Im Plangebiet sind die Gebäude in offener Bauweise zulässig.

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

- Siehe Einzeichnungen im Plan
- Ausnahmen zu den Baugrenzen (§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise von Gebäudeteilen maximal bis zu 1.0m überschritten werden.

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20; Abs.6), Zuordnungsfestsetzung gem. §9 Abs.1a BauGB

Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt sind außerhalb des B-Plangebiets auf einem Teilbereich des kommunalen Grundstücks

Flst.Nr. 574/2 der Gemarkung Niedercunewalde

vorgesehen. Auf einem Teilbereich des v.g. Flurstücks sind folgende Biotopstrukturen herzustellen:

Anlage einer Waldfläche auf einer Fläche von 4 000 m² mit dem Ziel der Entwicklung eines naturnah zusammengesetzten Waldbestandes. Dabei sind folgende, für das Gebiet charakteristischen Gehölzarten, zu verwenden:

Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Gemeine Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Fragula alnus

1.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Folgende Auswahlliste für Gehölze ist im Plangebiet sowie im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme zu verwenden.

BAUMARTEN

Hochstämmige Obstbaumarten

Nasse Standorte

Moorbirke	Betula pubescens
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Bruchweide	Salix fragilis

Trockene Standorte

Birke	Betula pentula
-------	----------------

STRAUCHARTEN

Trockene Standorte

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Gemeiner Wacholder	Juniperus communis
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa corymbifera

Rotbuche	Fagus sylvatica	Weinrose	Rosa rubiginosa
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	Filzrose	Rosa tormentosa
Traubeneiche	Quercus petraea	Kratzbeere	Rubus caesius
Elsbeere	Sorbus torminalis	Gewöhnliche Eberesche	Rubus fruticosus
		Brombeere	Sorbus aucuparia
		Echte Himbeere	Rubus idaeus
		Besenginster	Rubus idaeus
			Sarothamnus scoparius
Feuchte bis frische Standorte		Nasse Standorte	
Weißtanne	Abies alba	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Feldahorn	Acer campestre	Korbweide	Salix viminalis
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Mandelweide	Salix triandra
Birke	Betula pentula	Grauweide	Salix cinerea
Moorbirke	Betula pubescens	Öhrchenweide	Salix aurita
Gemeine Hainbuche	Carpinus betulus	Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Rotbuche	Fagus sylvatica	Kriechweide	Salix repens
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Gewönl. Schneeball	Viburnum opulus
Holzapfel	Malus syvestris		
Zitterpappel	Populus tremula		
Vogelkirsche	Prunus avium		
Traubenkirsche	Prunus padus		
Wildbirne	Pyrus pyraeaster	Feuchte bis frische Standorte	
Stieleiche	Quercus robur	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Silberweide	Salix alba	Haselnuss	Corylus avellana
Bruchweide	Salix fragilis	Zweiggriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eberesche	Sorbus aucuparia	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Winterlinde	Tilia cordata	Gemeiner Spindelstrauch	Euonymus europaea
Bergulme	Ulmus glabra	Seidelbast	Daphne mezereum
Flatterulme	Ulmus laevis	Faulbaum	Frangula alnus
Feldulme	Ulmus minor	Vogelkirsche	Prunus avium
		Traubenkirsche	Prunus padus
		Schlehe	Prunus spinosa
		Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
		Hundsrose	Rosa canina
		Kratzbeere	Rubus caesius
		Brombeere	Rubus fruticosus
		Echte Himbeere	Rubus idaeus
		Traubenholunder	Sambucus racemosa
		Salweide	Salix caprea
		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
		Zwergsträucher	
		Heidekraut	Calluna vulgaris
		Glockenheide	Erica tetralix
		Heidelbeere	Vaccinium myrtillus
		Preiselbeere	Vaccinium vitis-idaea
		Deutscher Ginster	Genista germanica
		Färberginster	Gernista tintoria
KLETTERPFLANZEN			
Arten mit Rankhilfe			
Rote Zaunrube	Bryonia dioica		
Zaunwinde	Calystegia sepium		
Waldrebe	Clematis vitalba		
Hopfen	Humulus lupulus		
Brombeere	Rubus fruticosus		
Vogelwicke	Vicia cracca		
Bittersüßer Nachtschatten	Solanum dulcamara		
Selbstrankend			
Efeu	Hedera helix		
BODENDECKER			
Efeu	Hedera helix		
Immergrün	Vinca minor		

1.7 Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:

Für die im zeichnerischen Teil mit LR gekennzeichneten Fläche wird ein Leitungsrecht zur Führung und Unterhaltung der unterirdischen Versorgungsleitungen Trinkwasser und Strom zugunsten des entsprechenden Versorgungsträgers festgesetzt. Maßnahmen, welche die Führung und Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen sind in dem Bereich unzulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs.1 Nr.1 SächsBO)

Dachgestaltung

Als Dachdeckung sind nur Materialien in stumpfen und matten Tönen zulässig. Reflektierende Materialien z.B. edelengobierte Ziegel werden ausgeschlossen.

2.2 Werbeanlagen / Firmierung (§ 89 Abs.1 Nr.1 SächsBO)

- Werbeelemente und Firmierungen sind in der Dimensionierung prinzipiell den Proportionen und architektonischen Gliederungen der Gebäude unterzuordnen. Großflächige Fassadenwerbungen und Firmierungen dürfen pro Gebäudeseite max. 25% der Fassadenfläche einnehmen.
- Werbeelemente dürfen nicht oberhalb der Gebäudeabschlüsse errichtet werden.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke ausschließlich der Flächen für Nebenanlagen, Stellflächen, zulässige Arbeits- und Lagerflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Dabei sind pro 500 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum und 10 Sträucher anzupflanzen. Diese Mindestanzahl anzupflanzender Gehölze ist vollständig aus der Pflanzenliste auszuwählen.

2.4 Einfriedungen (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 2.0m nicht überschreiten. Sie sind transparent auszuführen.

2.5. Stellplätze (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)

Nichtüberdachte Stellplätze einschließlich Zufahrten sind in ihrer Oberflächengestaltung zu mindestens 25% wasserdurchlässig zu gestalten. Das ist durch den Einsatz geeigneter Materialien wie Pflaster, Rasengittersteine oder auch sandgeschlämmter Schotterdecke zu sichern.

HINWEISE

1 Bodenschutz

Folgende Hinweise des Regierungspräsidiums Dresden Umweltfachbereich Bautzen Altlasten / Bodenschutz sind zu berücksichtigen:

- Für den bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bodenaushub (Oberboden, Unterboden) ist ein Massenausgleich vorzusehen bzw. eine Verwertung zu sichern, da eine Beseitigung (d.h. Deponierung) von unbelasteten Erdaushub im Sinne §1Abs.1 SächsABG und gemäß der abfallrechtlichen Grundsätze des Freistaates Sachsen v. 7.07.92 nicht zulässig ist.
- Der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsflächen ist getrennt vom Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von max. 2m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion verhindert werden.
- Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so sind diese gem. §10 Abs.2 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20.05.1999 beim Landratsamt/ Umweltamt meldepflichtig.

2 Archäologie

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach §2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern von Obercunewalde, 57080-D-01).

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

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

3 Bahngelände

Es ist sicher zu stellen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen des angrenzenden Eisenbahngeländes kommt (u.a. Verunreinigungen).

Eine Übernahme von Baulasten (z.B. Übertragung von Abstandsflächen gem. SächsBO) bzw. anderen Nutzungsfunktionen (z.B. Ableitung von Oberflächenwasser) wird seitens der Deutschen Bahn grundsätzlich ausgeschlossen.

Bepflanzungen, Baumfällungen oder Rodungen in Richtung Bahngelände oder neben dem Bahngelände, welche dieses beeinflussen oder gefährden könnten, sind bei der Deutschen Bahn Netz AG zu beantragen.

4 Grundwasser- /Trinkwasserschutz, Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist, insbesondere auch während der Bauphase, die mögliche Grundwasser-gefährdung durch Verunreinigung mittels geeigneter Maßnahmen zuverlässig auszuschließen. Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte vorrangig möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone versickern und/oder einer Wiederverwendung als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zugeführt werden.