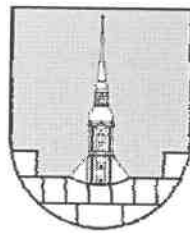


# **GEMEINDE CUNEWALDE**



## **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Architekturpark Oberlausitzer Umgebendehäuser“**

**Textliche Festsetzungen**

Satzung 19.09.2007

## 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 I des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990– PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S.2833)
- 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 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. S. 1601, 1995 S. 106), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. April 2005 (SächsGVBl. S. 110)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

## 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:

SO – Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Das Sondergebiet Freiluftausstellung dient der öffentlichen Ausstellung von Architekturmodellen im Freien einschließlich der diesem Zweck dienenden Nutzungen.

Zulässig sind

- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung der Freiluftausstellung

### 1.2 Art der Betriebe und Anlagen (§1 Abs.4 BauNVO)

Im Plangebiet sind nur solche Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen im Einwirkungsbereich nicht wesentlich stören (im Sinne des § 6 BauNVO).

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

#### 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.

**1.4 Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)**

- Siehe Einzeichnungen im Plan
- Die Ausstellung von Architekturmodellen ist ausschließlich in den so gekennzeichneten Flächen zulässig.

**1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

Siehe Einzeichnungen im Plan:

- Anliegerverkehr

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

- In den so gekennzeichneten Flächen sind vorhandene Gehölze und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.  
Die Pflegemaßnahmen sind so vorzunehmen, dass die Entwicklung zu Pflanzengesellschaften mit naturnaher und standortheimischer Artenzusammensetzung gefördert wird.
- Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**1.7 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen sowie Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 u. 24 BauGB)**

Die ausgewiesene Fläche dient zur Haltung einer Elektrofneileitung mit Betriebsanlagen einschließlich der dazu erforderlichen Schutzflächen.

Für alle Baumaßnahme in der Schutzfläche ist eine gesonderte Standortzustimmung bei dem Eigentümer der Leitung einzuholen.

Es dürfen im Abstand von 3m beidseitig der Trassenachse keine hochstämmigen Gehölze angepflanzt werden. Alle Maßnahmen sind zu unterlassen, die einen ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden könnten (u.a. Anhäufung leitungsgefährdender Stoffe, Abtragung bzw. Erhöhung des Geländeneiveaus usw.).

**1.8 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 zu verwenden.

**BAUMARTEN**

Hochstämmige Obstbaumarten

**Nasse Standorte**

Moorbirke	Betula pubescens
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Bruchweide	Salix fragilis

**Feuchte bis frische Standorte**

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pentula
Moorbirke	Betula pubescens
Gemeine Hainbuche	Carpinus betulus

**STRAUCHARTEN**

**Feuchte bis frische Standorte**

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Spindelstrauch	Euonymus europaea
Seidelbast	Daphne mezereum
Faulbaum	Frangula alnus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus

Rotbuche	Fagus sylvatica	Hundsrose	Rosa canina
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Kratzbeere	Rubus caesius
Holzapfel	Malus syvestris	Brombeere	Rubus fruticosus
Zitterpappel	Populus tremula	Echte Himbeere	Rubus idaeus
Vogelkirsche	Prunus avium	Traubenholunder	Sambucus racemosa
Traubenkirsche	Prunus padus	Salweide	Salix caprea
Wildbirne	Pyrus pyraster	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Stieleiche	Quercus robur	Eberesche	Sorbus aucuparia
Silberweide	Salix alba	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Bruchweide	Salix fragilis		
Eberesche	Sobus aucuparia	<b>Zwergsträucher</b>	
Winterlinde	Tilia cordata	Glockenheide	Erica tetralix
Bergulme	Ulmus glabra	Heidelbeere	Vaccinium myrtillus
Flatterulme	Ulmus laevis	Preiselbeere	Vaccinium vitis-idaea
Feldulme	Ulmus minor	Deutscher Ginster	Genista germanica
		Färberginster	Gernista tintoria
<b>KLETTERPFLANZEN</b>			
<b>Arten mit Rankhilfe</b>			
Rote Zaunrube	Bryonia dioica	<b>Selbstrankend</b>	
Zaunwinde	Calystegia sepium	Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis vitalba		
Hopfen	Humulus lupulus	<b>BODENDECKER</b>	
Brombeere	Rubus fruticosus	Efeu	Hedera helix
Vogelwicke	Vicia cracca	Immergrün	Vinca minor
Bittersüßer	Solanum dulcamara		
Nachtschatten			

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- Werbeelemente dürfen nicht oberhalb der Gebäudeabschlüsse errichtet werden.
- Werbeanlagen / Firmierungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

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

Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränkende Befestigungen, wie Asphaltierung und Betonierung, sind nur soweit zulässig, soweit ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert. Versickerungsfähigen Belägen ist grundsätzlich Vorrang zu geben.

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

### 2.3 Beleuchtung

Die Beleuchtung der Außenräume ist so auszuführen, dass bei der Wahl der Lichttechnik, Lichtstärke und Lichtfarbe phototaktisch reagierende Tierarten (v.a. Insekten) nicht beeinträchtigt werden.

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

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 2.0m nicht überschreiten. Sie sind als regional-typischer Holzstakenzaun mit senkrechter Lattung oder als transparenter Drahtgitterzaun auszuführen. Eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm für das ungehinderte Passieren von Kleintieren ist zu gewährleisten.

**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, Denkmalpflege

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach §2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

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. Es besteht eine Meldepflicht von Bodenfunden gem. §20 SächsDschG.

Die endgültige Aufteilung der Fläche sowie die Aufstellungsordnung der Architekturmodelle ist mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

### 3 Oberflächengewässer / Hochwasserschutz

An den oberirdischen Gewässern (Cunewalder Wasser, Schönberger Wasser und Trutzmühlteich) sind die nach Maßgabe des §50 SächsWG geltenden Gewässerrandstreifen sowie die zu ihrem Schutz geltenden Restriktionen entsprechend zu berücksichtigen.

Im Überschwemmungsgebiet, festgesetzt vom Landkreis Bautzen, gelten die Verbote aus §100 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Die wasserrechtlichen Restriktionen des §100ff SächsWG sind i.V.m. §31b WHG zu beachten und einzuhalten. Des Weiteren sind in dem Bereich folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Im Überschwemmungsgebiet ist nur die geplante Aufstellung der Miniaturobjekte gestattet, ansonsten gelten die Verbote des §100 Abs.2. (u.a.: Die wegetechnische Erschließung ist niveaugleich mit dem vorhandenen Geländeprofil zu gestalten, Aufschüttungen sind nicht gestattet.)
- Zur Minimierung des Verlustes an Überschwemmungsgebietsfläche und zum Schutz der einzelnen Ausstellungsmodelle vor Hochwasser ist die Aufstellung auf Säulen geeignet.
- Sollten andere partielle Schutzmaßnahmen geplant werden, ist eine einvernehmliche Abstimmung mit den Wasserbehörden erforderlich.
- Die Nutzung der Fläche ist bei Hochwasser aus Sicherheitsgründen vorübergehend einzustellen.
- Brücken bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.