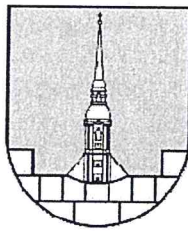


GEMEINDE CUNEWALDE



Bebauungsplan mit Grünordnung „Weigsdorfer Hof“

Teil B – Textliche Festsetzungen

Fassung Satzungsbeschluss 21.09.2016

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 238; S. 322)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.1.2 Zulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne § 4 Abs. 3 BauNVO sind folgende Arten nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 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)

(1) Siehe Einschriebe im Planteil.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die Angabe der Grundflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.

Geschossigkeit (§§ 16; 20 BauNVO)

(2) Die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO ist im Planteil zwingend festgesetzt.

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

(1) Gemäß Planeintrag sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten.

(2) Von der in der Planzeichnung eingetragenen Stellung der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen gemäß

§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile sind von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen nicht betroffen.

1.4 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der anliegenden Flurstücke sowie der zuständigen Versorgungsträger festgesetzt. Geringfügige räumliche Abweichungen sind zulässig.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15; 20 ; 25 BauGB, § 8 Abs. 1 SächsBO, § 8 SächsNatSchG)

1.5.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Die festgesetzten privaten Grünflächen können auf einer Breite von bis zu 3.50 m je Baugrundstück für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

1.5.2 Pflanzmaßnahmen; Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

(1) Bäume und Sträucher sind entsprechend der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Baumpflanzungen sind mit Bäumen von mindestens 14-16 cm Stammumfang auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

(2) Verwendung gebietsheimischer Arten

Bei allen textlich und zeichnerisch festgesetzten Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen sind gemäß der textlichen Festsetzungen gebietsheimische Gehölzarten der folgenden Listen entsprechend der zugeordneten Größengruppen bzw. Wuchsstärken zu verwenden. Mehrfach genannte Arten können in allen zugeordneten Größengruppen verwendet werden. Anstelle von Baumarten 2. und 3. Ordnung können mittel- und hochstämmige Obstbäume der in der Liste „Obstbäume“ empfohlenen Sorten verwendet werden.

Baumarten / Bäume 1. Ordnung (Großbäume; über 20 m hoch)

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Frisch-feucht, nährstoffreich; schattentolerant
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Anpassungsfähig; bevorzugt auf armen Standorten einsetzen
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Frisch; schattentolerant, nicht für verdichtete Böden
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Mittel nährstoffreich, sonnig bis halbschattig
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Trocken-frisch
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Frisch bis feucht
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Nass-feucht, sonnig
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Frisch, sommerwarm
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Frisch, nährstoffreich, luftfeucht
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	Frisch, schattig
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	Nass-feucht

Baumarten / Bäume 2. und 3. Ordnung (mittelgroßwüchsige Bäume und Kleinbäume; 6-20 m hoch)

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	Nass-feucht; Ufer, Böschungen
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Anpassungsfähig; bevorzugt auf armen Standorten einsetzen

Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	Nass-feucht; bevorzugt nährstoffarme Standorte
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Warme Standorte, nährstoffreich; schattentolerant
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; nicht für Spätfrostlagen
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; lichthungrig
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Frisch, mittel nährstoffreich, sonnig
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feucht, nährstoffreich
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>	Frisch, tiefgründig, sommerwarm, mittel nährstoffreich
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Nass-feucht, sonnig
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Frisch-mäßig trocken, sonnig bis halbschattig
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>	Nass-feucht, sonnig, kühl
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>	Nass-feucht, sonnig
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Trocken-frisch, nährstoffarm, saure Böden, hell
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	Frisch, mittel nährstoffreich

Straucharten

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hier: als Strauch für Schnitthecken
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Trocken-frisch, warm; jung schattenverträglich
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Mittel nährstoffreich, warm, hell
Zweigriffliher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Wärmeliebend; etwas schattenverträglich
Eingriffliher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Frisch-trocken; wärmeliebend
Gewöhl. Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	Mäßig trocken-frisch, auch sandig; lichtbedürftig
Gewöhl. Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>	Frisch, nährstoffreich
Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Frisch, nährstoffreich, warm, hell
Echter Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Frisch-nass
Färber-Ginster	<i>Genista tinctoria</i>	Trocken, nährstoffarm, hell
Gewöhl. Wacholder	<i>Juniperus communis</i>	Anspruchslos, lichtbedürftig
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; nicht für Spätfrostlagen
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Frisch, mittel nährstoffreich, sonnig
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feucht, nährstoffreich
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Mittel nährstoffreich, hell, mäßig warm
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Trocken, sommerwarm, hell
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Frisch-trocken, warm, hell
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>	Lockere Böden, sandig-steinig, sonnig
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Steinig-lehmige und sandige Böden
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>	Sonnig
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>	anpassungsfähig
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	Sonnig-halbschattig; anspruchslos
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	Nicht zu trocken und nährstoffarm
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	Nass-feucht, nährstoffarm
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Frisch-mäßig trocken, sonnig bis halbschattig
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Nass-feucht, nährstoffreich, hell
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>	Nass-feucht, sonnig
Kriech-Weide	<i>Salix repens</i>	Feucht, nährstoffarm
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>	Feuchte und periodisch überschwemmte Standorte
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	Mittel nährstoffreich, hell
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Frisch, nährstoffreich
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Frisch, nährstoffreich, sommerkühl
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Trocken-frisch, nährstoffarm, saure Böden, hell
Gewöhl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Feucht, nährstoffreich

Obstbäume

Obstart	Sorte		
Apfel	Berlepsch	Booskoop	Dülmener Rosenapfel
	Goldparmäne	Gravensteiner	Jakob Lebel
	James Grieve	Kaiser Wilhelm	Klarapfel

Birne	Herrnhut	Prinz Albrecht	
	Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Clapp's Liebling
	Gellert's Butterbirne	Gute Luise	Konferenz
Pflaume	Köstliche von Charneu	Madame Verté	Williams Christ
	Czar	Hauszwetsche	
	Königin Victoria	Große Grüne Reneklode	
Süßkirsche	Altenburger Melonenkirsche	Kassins Frühe	
	Große Schwarze Knorpel	Hedelfinger	
Sauerkirsche	Schattenmorelle		

Für Pflanzungen ohne zwingende Festsetzung gebietsheimischer Arten und sonstige Pflanzungen sollten vorzugsweise Gehölzarten der folgenden Liste verwendet werden (Ergänzungsliste).

Ergänzungsliste Gehölzarten

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Kahle Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	
Apfelbeere	<i>Aronia melanocarpa</i>	
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Großstrauch
Zierapfel	<i>Malus-Hybriden</i>	Großstrauch / Kleinbaum, vorzugsweise einfach blühende Sorten
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	
Weißer und Schwarzer	<i>Morus alba,</i>	Kleinbaum, nur für geschützte Standorte
Maulbeere	<i>Morus nigra</i>	
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	Großstrauch
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>	
Schwarze und Rote	<i>Ribes nigrum,</i>	
Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>	
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>	

(3) Erhalt von Gehölzbestand

Vorhandener Bestand an gebietsheimischen Gehölzen ist im gesamten Gebiet zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Dies betrifft alle Neupflanzungen unabhängig von der Größe sowie Baumbestand mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen in 1 Meter Höhe vom Erdboden aus. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend. Ist die Erhaltung aus dringenden Gründen nicht möglich, nicht zumutbar oder sind Gehölze abgängig, so sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.

(4) Begrünung privater Kfz-Stellplätze

Je 6 zusammenhängend errichtete oberirdische Kfz-Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Die Baumstandorte sind so anzuordnen, dass die Stellplatzflächen durch die Baumkronen überdacht werden.

(5) Bepflanzung privater Grundstücke

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dabei sind Gehölzpflanzungen zu mindestens 30% mit gebietsheimischen Arten zu realisieren.

(6) Einzelpflanzgebote für Bäume

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelpflanzgebote für Bäume sind mit standortheimischen Baumarten mindestens 2. und 3. Ordnung oder mit hochstämmigen Obstbäumen empfohlener Sorten (Liste Obstbäume) zu bepflanzen.

1.5.3 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20; 25; Abs. 1a BauGB)

(1) Befestigte Flächen

Die Befestigung von Stellplätzen, Terrassen und Wegen auf Privatgrundstücken ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. als Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen breiten Fugen, ohne Betonunterbau).

(2) Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Entwicklung zu Extensivgrünland mit Gehölzgruppen (mit A1 bezeichnete Fläche)

Die Flächen sind zu artenreichem Dauergrünland mit Gehölzgruppen zu entwickeln. Dazu erfolgt eine extensive Bewirtschaftung der Grünlandflächen. Vorhandener standortfremder Gehölzaufwuchs ist zu entfernen; gebietsheimische Gehölze sind zu erhalten. Anschließend sind auf insgesamt 30% der Fläche Gruppen gebietsheimischer Gehölze anzupflanzen. Insgesamt sind dabei mindestens 2 Bäume 1. Ordnung und 5 Bäume 2. und 3. Ordnung, ergänzt durch Straucharten, anzupflanzen.

(3) Vermeidungsmaßnahmen

Entwicklung zu Ufergehölz (mit A3 bezeichnete Flächen)

Die externe Kompensationsmaßnahme auf Teilen der Flst.Nr. 220/2; 221a und 226/3 der Gemarkung Weigsdorf wird dem Bebauungsplan „Weigsdorfer Hof“ vollständig zugeordnet.

Die Fläche liegt teilweise innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) „Spreegebiet oberhalb Bautzen“ sowie des Landschaftsschutzgebietes Oberlausitzer Bergland. Vorhandener gebietsheimischer Gehölzbestand (westliches Ufergehölz des Siedeteiches) ist zu erhalten. Flächen ohne bisherigen Gehölzbewuchs sind ergänzend zu einer Gehölzrandzone mit lockerem Strauchbewuchs gestufter Höhe zu entwickeln. Dazu sind diese Flächen mit gebietsheimischen Gehölzarten so zu bepflanzen, dass nach Abschluss der Maßnahme je 200m² Pflanzfläche insgesamt mindestens 30 Sträucher vorhanden sind.

(4) Pflanzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Neuanlage Gehölzstreifen (mit A2 bezeichnete Flächen)

Die Flächen sind durch Pflanzung gebietsheimischer Arten zu locker bepflanzten Gehölzstreifen zu entwickeln. Dazu sind die Flächen mit gebietsheimischen Gehölzarten so zu bepflanzen, dass nach Abschluss der Maßnahme je 200m² Gesamtfläche insgesamt mindestens 1 Baum 2. und 3. Ordnung sowie 30 Sträucher vorhanden sind.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Verkehrslärm, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der mit Planzeichen 15.6 PlanZV gekennzeichneten Fläche sind überwiegend zum Schlafen genutzte Räume mit ausschließlich Fenster an der West-, Nord- oder Ostfassade mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.1.1 Fassadengestaltung

- (1) Fassadenflächen haben sich hinsichtlich ihrer Farbigkeit harmonisch in die vorhandene Umgebung einzufügen. Es sind ausschließlich stumpfe, matte Oberflächen auszubilden, die eine geringe Farbtintensität und Farbreinheit aufweisen (mittlere bis hohe Helligkeitswerte). Ein reinweißer Fassadenfarbton ist nur als Gliederungs- oder Absetzfarbe zulässig.
- (2) Baulich zusammenhängende Gebäude sind hinsichtlich ihrer Höhenlage, Bauflucht und Baustruktur (Dachform, Dachüberstand, Wand- und Firsthöhe) sowie ihrer Gestaltungsmerkmale (z.B. Material und Farbe der Fassaden) einheitlich auszuführen.

2.1.2 Dachgestaltung

- (1) Als Dachdeckung sind nur stumpfe und matte Materialien im anthrazitfarbigen Farbspektrum zulässig.
- (2) Dauerhaft glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- (3) Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind nur im Neigungswinkel des Daches zulässig und sind von den Materialfestsetzungen ausgenommen.
- (4) Flachdächer und flachgeneigte Dächer (<15° Dachneigung) sind vorzugsweise extensiv zu begrünen.
- (5) Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, -neigung und -deckung auszuführen.

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

- (1) Werbeelemente und Firmierungen sind in der Dimensionierung den Proportionen und architektonischen Gliederungen der Gebäude unterzuordnen und dürfen pro Gebäudeseite max. 25% der Fassadenfläche einnehmen.
- (2) Werbeelemente dürfen nicht oberhalb der realisierten Wandhöhen der Gebäude errichtet werden.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (4) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig.
- (5) Warenautomaten sind nur fassadenintegriert und- bündig zulässig.

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

Einfriedigungen sind nur transparent oder als Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Dabei ist eine Bodenfreiheit der Zäune von mindestens 10 cm für ungehindertes Passieren durch Kleintiere zu gewährleisten.

2.4 Gestaltung, Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Abfallbehälter (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur ausnahmsweise für funktionell begründbare Geländeanpassungen zulässig.

- (2) Vorzonen und -gärten dürfen nicht als Abstell- oder Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden. Eine Vorzone ist die Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.
- (3) Flächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.
- (4) Die Beleuchtung der Gebäude einschließlich der Werbeanlagen und zugehöriger Freianlagen ist auf ein funktionelles Mindestmaß zu begrenzen und so auszuführen, dass bei der Wahl der Lichttechnik, Lichtstärke und Lichtfarbe phototaktisch reagierende Tierarten nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Naturschutz

Die Grenze des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes, festgesetzt durch die Verordnung der Landesdirektion Dresden zur Bestimmung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Spreegebiet oberhalb Bautzen“ (EU-Melde-Nr. 4852-301, Landes-Nr. 119) vom 17. Januar 2011 wird nachrichtlich übernommen ebenso die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Oberlausitzer Bergland.

HINWEISE

1 Bodenschutz / Altlasten

Altlasten

- Die Flurstücke 217a; 219a; 221a und 226/4 sind als archivierter Altlastenstandort unter „Stallungen“, SALKA-Nr. 72 200 315 im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass schädliche Bodenveränderungen und Altlasten i.S. § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) vorgefunden werden können. In diesem Fall ist durch den Verpflichteten gem. § 10 Abs. 2 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz), das Landratsamt Bautzen, Umweltamt als zuständige Behörde umgehend zu informieren.

Es wird empfohlen, Baumaßnahmen in diesem Bereich durch ein für Altstandorte akkreditiertes Ingenieurbüro begleiten zu lassen.

Bodenschutz

- Sollten im Rahmen weiterer Planungen oder Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so sind diese gem. § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich der zuständigen Behörde (LRA Bautzen, Untere Abfallbehörde) mitzuteilen. Zur Verhinderung von Kontaminationen sind dann unverzüglich Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.
- Die bei den Bau-/Rückbaumaßnahmen anfallenden Abfälle sind nach Abfallarten getrennt zu gewinnen und entsprechend der Ergebnisse der Deklarationsanalysen in zulässigen Anlagen zu entsorgen. Nach § 2 Abs. 5 SächsABG dürfen Bau- und Abbruchabfälle einschließlich Straßenaufbruch, soweit sie nach § 7 Abs. 2 und 4 KrWG zu verwerten sind, nicht auf Deponien abgelagert werden. Für die Verwertung der beim Abbruch anfallenden gesamten mineralischen Abfälle (Bauschutt) sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Bauschuttrecyclingmaterial“, Erlass des SMUL vom 11.01.2006 zugrunde zu legen. Danach darf der Einbau von Bauschutt/Recyclingmaterial ausschließlich in technischen Bauwerken erfolgen.
- Für den bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bodenaushub (Oberboden, Unterboden) ist ein Massenausgleich vorzusehen bzw. eine Verwertung zu sichern entsprechend den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 01.06.2012.
- 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.

2 Baugrund

Im Bebauungsplangebiet ist mit Fundamentresten ehemaliger Bebauung sowie mit Trümmerschutt zu rechnen. Es besteht die Möglichkeit, dass diesbezüglich mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen ist.

Es bestehen Vermutungen, dass im Bereich des Plangebietes eine Wasserzuführung zu dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Wassertrog besteht. Vor Beginn baulicher Maßnahmen im Plangebiet sind deshalb diesbezügliche Sondierungsmaßnahmen durchzuführen.

3 Kulturdenkmale

Nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege berührt das Plangebiet denkmalpflegerische Belange. Herrenhaus und Gutspark von Weigsdorf-Köblitz, im Nahbereich gelegen, sind als Kulturdenkmale gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) ausgewiesen. Gemäß § 2 Abs. 3 S. 1 SächsDSchG ist die Umgebung eines Kulturdenkmals Gegenstand des Denkmalschutzes, sofern sie für dessen Bestand oder Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist. Nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG dürfen bauliche Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals nur mit Genehmigung der Denkmalbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Archäologie

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Darüber hinaus tangiert es ein archäologisches Kulturdenkmal (mittelalterliche Befestigung, D-57620-02). Damit wird die hohe archäologische Relevanz des gesamten Plangebietes unterstrichen.

Nach Angaben des Landesamtes für Archäologie ist damit das Plangebiet nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelgesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

4 Regelungen der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Gemäß Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Veränderungen, Beschädigungen oder Entfernen von Marken der Landesvermessung sind zu unterlassen. Es besteht gem. §6 Abs.2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken. Ergeben sich vermessungsrelevante Veränderungen auf den Baugrundstücken, so sind diese spätestens zwei Monate nach Abschluss der Maßnahme aufzunehmen und die Beantragung in das Liegenschaftskataster zu veranlassen.

Das Baugebiet befindet sich im Vorhabengebiet der Ländlichen Neuordnung (VKZ 250331).

5 Ver- und Entsorgung

Die Leitungsverläufe sind in ihrer Sicherheit und Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen. Die Einhaltung der Abstände gemäß der gültigen DIN-Normen ist zu gewährleisten. Abtragungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

Niederschlagswasser

Bei Neubebauung sollte nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser bevorzugt gesammelt, als Brauchwasser einer sinnvollen Wiederverwendung zugeführt sowie möglichst breit-

flächig über die belebte Bodenzone versickert werden.

Bei Ableitung über zentrale Entwässerungsanlagen darf die nachweislich erlaubte Gesamteinleitmenge der Grundstücke nicht überschritten werden bzw. bedarf bei Überschreitung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

6 Einhaltung von Schutzfristen, Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen.

Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten, Gebäudeabbruch).

