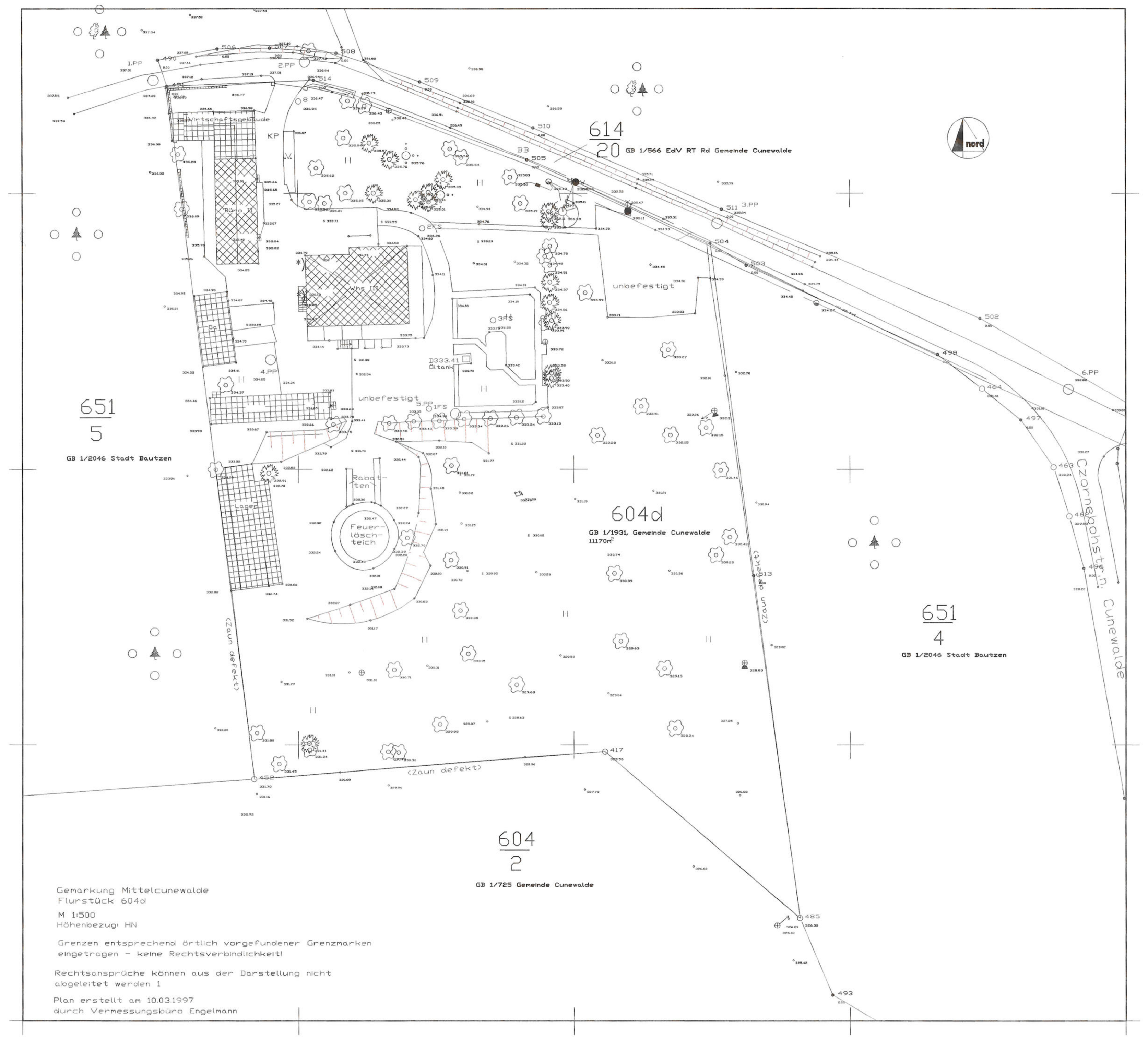
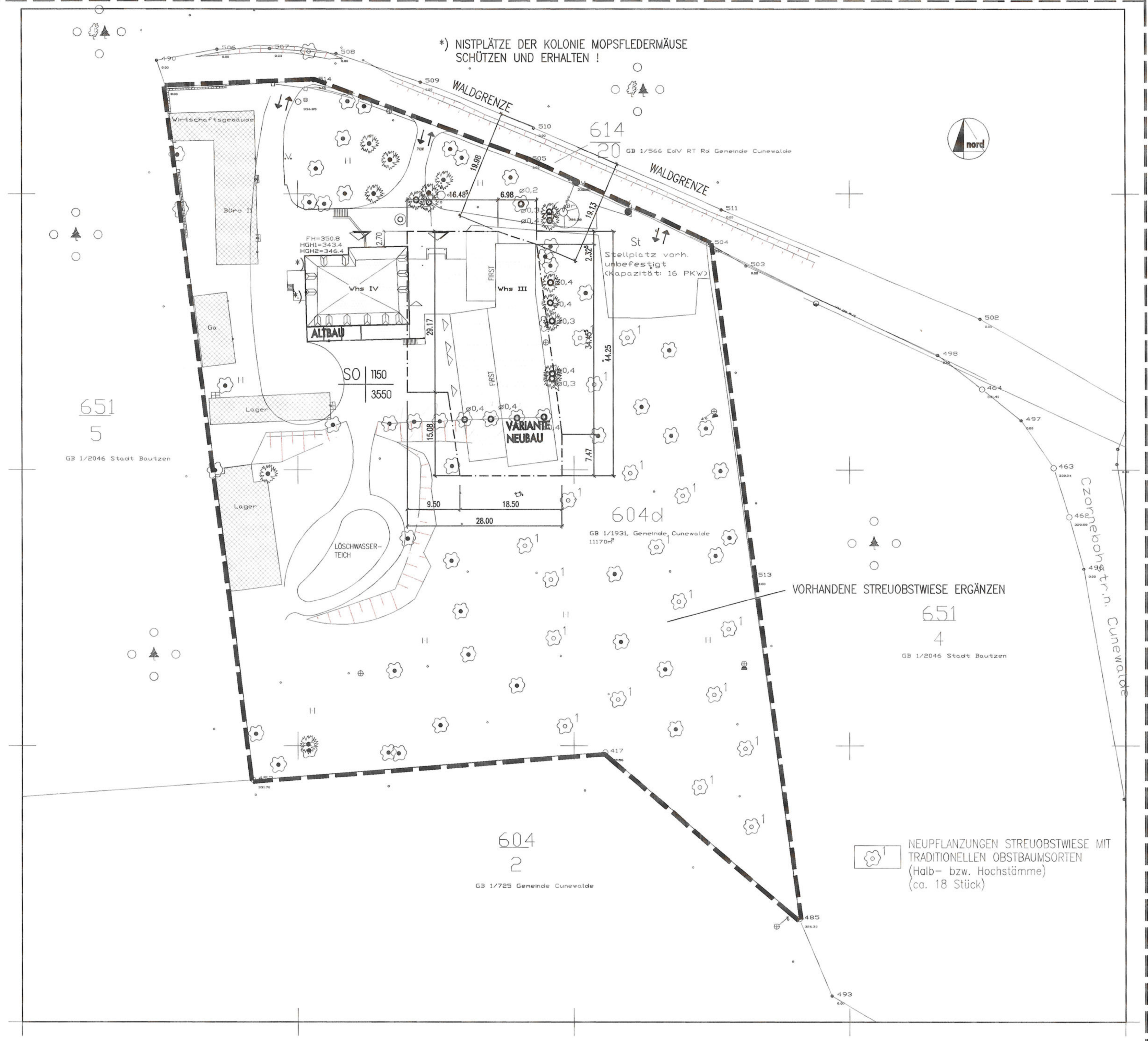
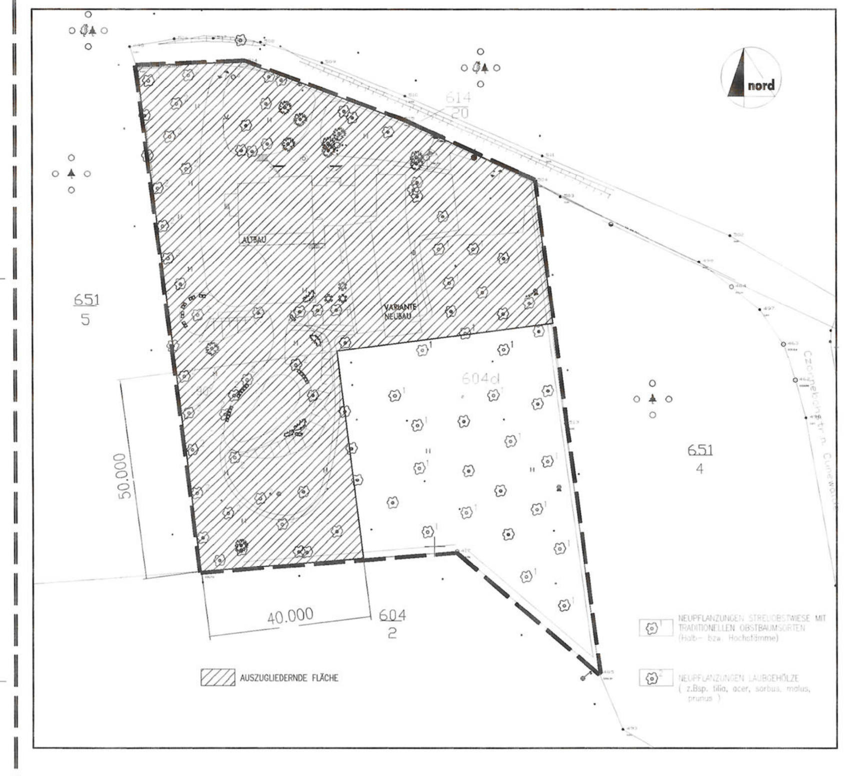


BESTANDSPLAN M 1:500



RECHTSPLAN M 1:500



AUSGLIEDERUNGSFLÄCHE AUS LSG "OBERLAUSITZER BERGLAND" M 1:1000

TEIL A

BESTEHT AUS RECHTSPLAN, ERSCHLIESSUNGSPLAN UND GESTALTUNGSPLAN

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(Erläuterungen hierzu s. Anlage)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan als "Sondergebiet" ausgewiesen.
Bauvorhaben: Neubau Altenpflegeheim mit insgesamt 40 Heimplätzen im dargestellten Baufeld als Erweiterung und Erneuerung des Gebäudebestandes als Grundlage zur weiteren Nutzung als Altenpflegeheim im Sinne des Bestandsschutzes

1.2 Maße der baulichen Nutzung

Flurstücksgröße 604 d	11.170 qm
Gesamtfläche Planungsgebiet VE-Plan	11.170 qm
Grundfläche Bestand 28. 2. 97	985 qm
Grundfläche Abriß	635 qm
Grundfläche Neubau	800 qm
Grundfläche Alt- + Neubau	1.150 qm
Bruttogeschoßfläche Neubau	2.150 qm
Bruttogeschoßfläche gesamt	3.550 qm
Fläche Ausgliederungsgebiet aus LSG	0,7844 ha
Zahl der Vollgeschosse Neubau	3
Höchstgrenze Firsthöhe Neubau	10,70 m (über EG Fb Altbau)

1.3 Lageeinordnung
– entsprechend Einzeichnung Baufeld im Plan

Der Abstand des Gebäudes zum nördlich angrenzenden Wald wird als Minimalabstand äußerste Gebäudeecke – Waldgrenze (1. Baumreihe) mit 19,98 m bzw. 19,13 m festgesetzt, was entsprechend der Abwägung einer Verschiebung und damit Abstandsvergrößerung um mehr als 5,0 m entspricht. Bautechnisch sind im Giebel- und Dachbereich als Schutzmaßnahmen entspr. Sicherheitskonstruktionen zu realisieren.
Zusätzlich ist eine Vereinbarung mit dem Waldbesitzer zum Haftungsausschluß abzuschließen.

1.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wird in ihrer bisherigen Art von Cunewalde über die Czornebohstraße abgesichert.

1.5 Ruhender Verkehr

Entsprechend Verwaltungsvorschrift zur SächsBO werden für das Altenpflegeheim 6 Stellplätze auf dem Grundstück ausgewiesen.

1.6 Technische Erschließung
– entsprechend Einzeichnung im Plan

Ergänzende Festsetzungen:
- Trinkwasseranschluß: öffentliches Netz
- Abwasser: Anschluß an vorhandene biologische Kläranlage
- Regenwasser Altbau: entspr. derzeitigem Stand über Vorfluter
- Regenwasser Neubau: Versickerung auf dem Grundstück

1.7 Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft
– siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan

Aufgrund der Zuordnung des Neubaus auf die Ostseite des Altbaus werden die Nistplätze der artengeschützten Mopsfledermäuse erhalten.
Ebenso wird die im Südosten des Grundstückes befindliche Streuobstwiese durch den Neubau nicht beeinflußt und durch Neupflanzungen angereichert.
Außerdem werden die durch den Abriß alter Gebäude (ca. 600 qm) geschaffenen Flächen in die Freiflächen- und Grünplanung einbezogen und einen Ausgleich für die durch den Neubau überbaute Fläche (max.800 qm) bringen.

Folgende Festsetzungen werden zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft getroffen:

- Fällung der unmittelbar am späteren Neubau befindlichen Nadelgehölze (7 Stück)
- Fällung von 4 Weiden am Südgiebel Neubau
- Fällung eines Obstbaumes am Nordgiebel Neubau
- Ergänzung der Streuobstwiese durch mind. 18 Stück traditioneller Obstbaumsorten (Halb- und Hochstämme)
- Rekultivierung der Grundflächen der Abbruchgebäude durch Wiese und Baumpflanzungen (mind. 15 Stück Nadel- bzw. Laubbäume entspr. Beschrieb) als Ersatz für neuversiegelte Flächen
- Ausführung von Wegen im Hofbereich mit wasserdurchlässiger Decke
- Ausweitung des Feuerlöschteiches zum Biotop
- Schutz der vorhandenen Laub- und Nadelbäume auf nicht überbaubaren Flächen

1.8 Schutz archäologischer Funde

Gemäß § 20 Sächs. Denkmalschutzgesetz sind archäologische Bodenfunde meldepflichtig und unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

1.9 Übergeordnete Planungen

- Flächennutzungsplan: Sondergebiet
- Antrag zur Ausgliederung eines notwendigen Teiles des Flurstückes 604d aus dem LSG "Oberlausitzer Bergland" (s. Einzeichnung) wurde gestellt, bestätigt und mit Erlaß des Landratsamtes Bautzen vom 21.10.98 die " Verordnung zur Änderung der Abgrenzung des LSG Oberlausitzer Bergland " in Kraft gesetzt. Die Ausgliederung aus dem LSG galt als Voraussetzung zur Erzielung des Baurechts.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung

Dachform:	. Satteldach mit Firstversatz von ca. 1,0 m in der Höhe . Dachneigung max. 25 Grad . Firstrichtung : Nord-Süd mit leichter Abwinklung (7.5 Grd.)
Dachdeckung:	Dachstein, ziegelrot
Flaschnerarbeiten:	Zinkblech
Außenwände:	Mauerwerk, Putzoberfläche, heller Farbton (beige-gelblich)
Drempelbereich, Brüstungsbereich Verbinder:	Faserzementplatten: durchgefärbt (Farbe analog Fensterläden Altbau)
Fenster:	weiß
Verbinder Altbau/Neubau:	mit größtmöglicher Transparenz und als "leichte" Konstruktion ausgebildet
Dachaufbauten:	stehende Gauben (analog Altbau)

Großflächige Glasfassaden und größere Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.2 Funktionelle Erfordernisse

Richtlinie für barrierefreies Planen und Bauen, untersetzt mit den entsprechenden DIN-Normen, sind in der weiteren Planung zu beachten und einzuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art und Maß der baulichen Nutzung

SO	Sonstiges Sondergebiet (Paragr. 11, BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Paragr. 2, SächsBO)
Whs	Wohnhaus (Altenpflegeheim)
1150	Grundfläche Bebauung als Höchstgrenze (Paragr. 19, BauNVO)
3550	Geschoßfläche Bebauung als Höchstgrenze (Paragr. 20, BauNVO)

- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Baugrenze (Paragr. 23, BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des V-E-Planes
- Verkehrsfläche Fahrbahn
- St: Flächen für private Stellplätze (Paragr. 9(1), Pkt. 4, BauGB)
- Anschlüsse der Grundstücke an die Verkehrsfläche (Paragr. 9(1), Pkt. 4, BauGB)
- Pflanzgebot für Einzelbäume (Paragr. 9(1), Pkt. 25, BauGB)
- Pflanzgebot für Sträucher (Paragr. 9(1), Pkt. 25, BauGB)
- Baumerhaltung
- evtl. Baumfällungen
- Geplanter Abriß
- Teil A der Satzung

Satzung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan (V / E – Plan)
– Nr. 4 –
Flurstück 604 d / Gemarkung Mittelcunewalde

Neubaustandort: Altenpflegeheim Cunewalde

Satzung der Gemeinde Cunewalde über den Vorhaben- und Erschließungsplan – Nr. 4 – für das Gebiet
Mittelcunewalde / Altenpflegeheim / Flurst. 604d

Aufgrund des Par. 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.05.1998 mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. – 4 – für das Gebiet
Mittelcunewalde
Flurstück 604 d
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A

Planzeichnung in der Fassung vom:	20.03.1998
Maßstab:	1 : 500 u. 1 : 1000
Zeichenerklärung:	siehe V / E – Plan
Ergänzende Bestimmungen	
Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen:	

Teil B

Text in der Fassung vom 20.03.1998 siehe V / E – Plan

Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist am 11.02.1997 gemäß Par. 246 a, Abs. 1, Nr. 1 BauGB erfolgt und wurde positiv beantwortet.

Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2. Die von der Planung betroffenen Bürger sind vom 18.04.97 bis 28.05.97 durch öffentliche Auslegung des V/E-Planes beteiligt worden.

Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

3. Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden konnten, sind mit Schreiben vom 15.04.1997 und am 23.03.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.07.1997 und am 20.05.1998 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Änderungen aufgrund der Abwägungsbeschlüsse der Gemeindevertretung sind in den V–E–Plan zum 5.3.1998 eingearbeitet worden.

Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 13.11.1998
Az: 51-2511.40-72 Cunewalde 5
Sachbearbeiterin
Dresden, 31.3.2000

5. Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom 24.02.1997 und gilt nur für Übersichtszwecke.
Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Bestätigung auf Auslegungsexemplar vom 30.03.97

Datum, Siegelabdruck — ~~Leiter Staatl. Vermessungsamt Bautzen~~

6. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wurde am 20.05.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Altenpflegeheim" vom 02.02.1998 wurde mit Datum vom 28.08./01.09.1998 ergänzt und damit der Bezug zur Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 20.05.1998 hergestellt.

Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums vom 13.11.1998, Az.: 51-2511.40-72 Cunewalde 5 mit einer Maßgabe, zwei Auflagen und acht redaktionellen Hinweisen erteilt.

Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

9. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 13.11.1998, Az.: 51-2511.40-72 Cunewalde 5, geändert.

Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

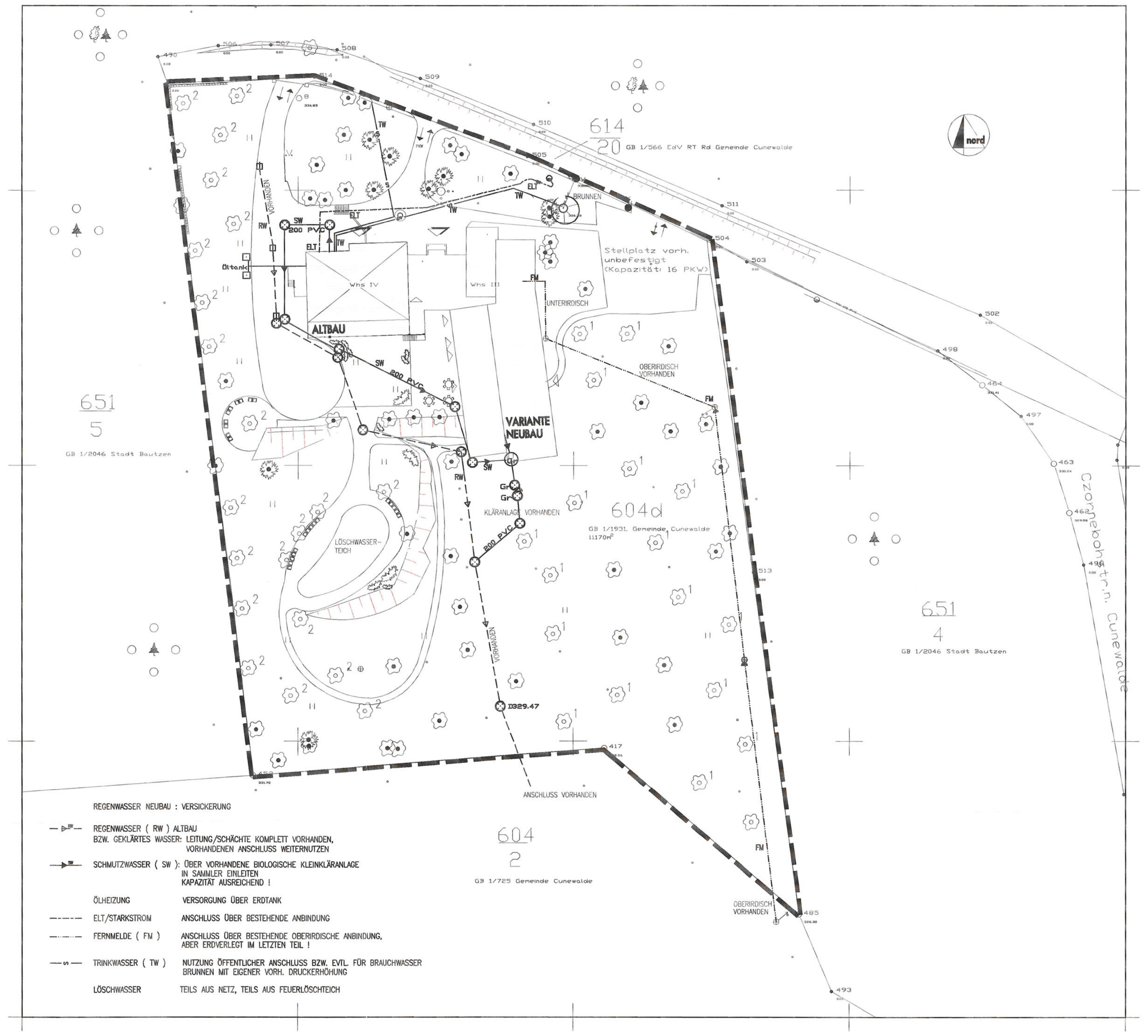
11. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom ....1998 bis zum ....1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Par.215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44, Par. 246a Abs. 1 Nr. 9 BauBG) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ....1998 in Kraft getreten.

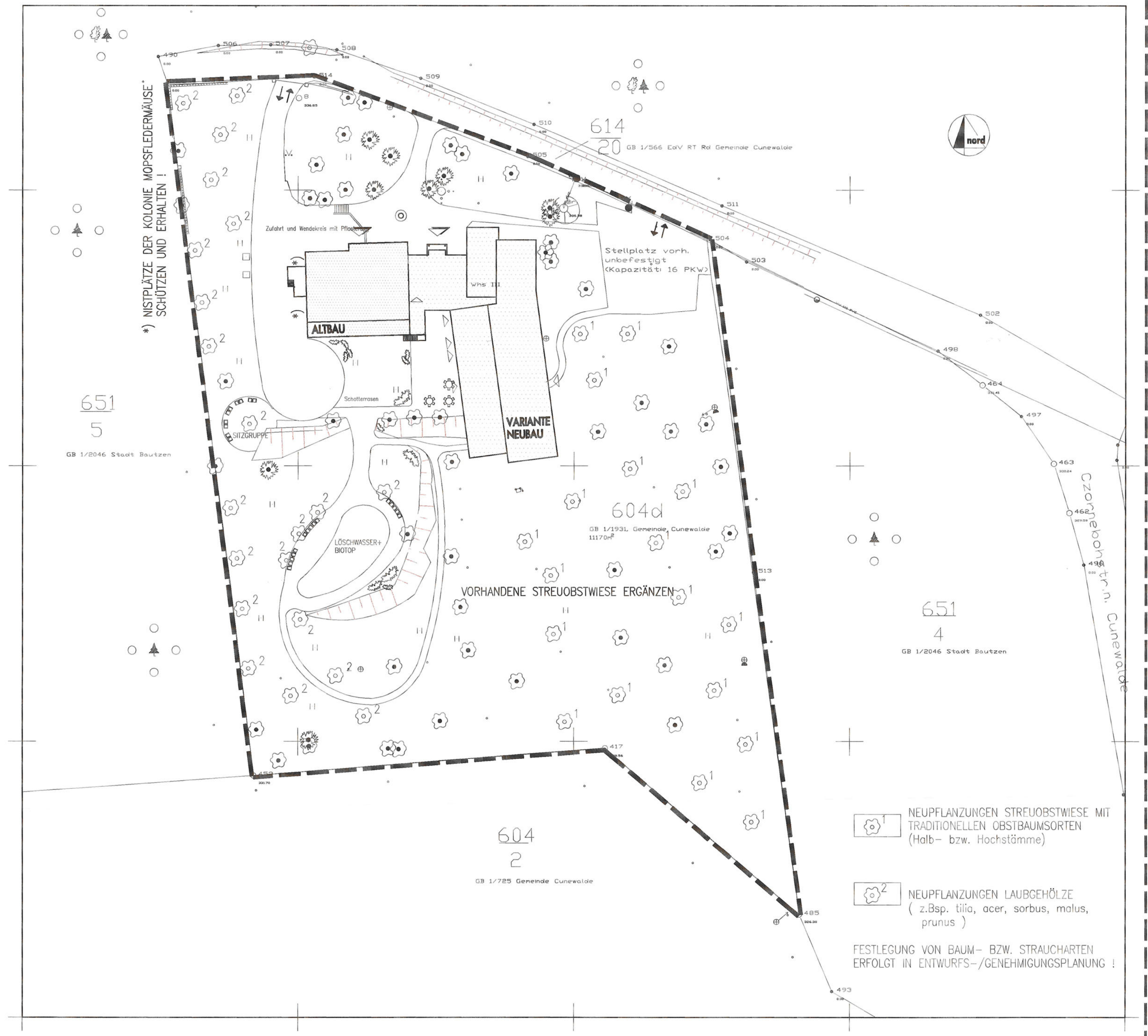
5.1

Datum, Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2. Änderung: Planungsstand 08.12.98
Einarbeitung der Auflagen und redaktionellen Änderungen aus Bescheid des RP Dresden
Az. 51-2511.40-72 Cunewalde 5 v. 13.11.98



ERSCHLIESSUNGSPLAN M 1:500



GESTALTUNGSPLAN M 1:500

mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft

TEIL A DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

ALTENPFLEGEHEIM AM CZORNEBOH

CUNEWALDE

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
FLURSTÜCKSNUMMER: 604d

VORHABENTRÄGER	ENTWURFSVERFASSER
ARBEITER-SAMARITER-BUND ORTSVEREIN LÖBAU E.V.	BAUPLANUNG SACHSEN GmbH ARCHITEKTUR- U. BERATUNGS-BÜRO DR. KÖRNER
GÜTERSTRASSE 14 02708 LÖBAU TEL. 03585-86640 FAX. 03585-866433	TANNENSTRASSE 4 01099 DRESDEN TEL. 0351-8186464 FAX. 0351-8186475
SCHOLZE GESCHÄFTSFÜHRER LÖBAU, DEN 30.3.1997	DR. KÖRNER BÜROLEITER DRESDEN, DEN 30.3.1997