

GEMEINDE GROßHARTHAU, OT SCHMIEDEFELD

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG RENNERSDORFER STRAßE“

Satzung i.d. FASSUNG VOM 06.01.2021

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) i.d.F. vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ist unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Schnittpunkt Mitte Zufahrt mit Mittellinie Straße) bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.3.1 Ausnahme von Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.

Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen, zulässig.

Mit Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

1.4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Auf den Wohnbaugrundstücken ist die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit

wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

1.4.2 Niederschlagswasserrückhaltung auf den Wohnbaugrundstücken

Das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist möglichst innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und zu verwerten (z.B. als Gartenwasser). Überschüssiges Regenwasser ist über den Regenwasserkanal in der Privatstraße an die öffentliche Vorflut abzugeben.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Großharthau, des Landkreises Bautzen (untere Bauaufsichtsbehörde) und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Nutzer sowie der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

PF1 – Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Vorhabens

Die als „PF1“ festgesetzten Flächen sind mit dreireihigen freiwachsenden Hecken zu bepflanzen. Es ist 1 Baum / 50 m² oder 1 Strauch / 1,5 m² zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische standortgerechte Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 zu verwenden. Vorhandene Gehölze werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

PF2 – Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Grundstücken

Je angefangene 400 m² Gesamt-Grundstücksfläche sind auf der festgesetzten privaten Grünfläche entweder 1 Laubbaum oder 1 Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Vorhandene Bäume werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

1.7 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb von Wohngrundstücken vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden sind während der Durchführung der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Fällung dieser Bäume ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Bebauung / Erschließung nicht anders einordenbar ist. Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Großharthau.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer. Dächer sind mit harter Dacheindeckung in roten bis rotbraunen, anthraziten oder mattschwarzen Farbtönen zu decken. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.1.2 Fassaden

Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.2.1 Freiflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die natürliche Geländeform ist zu erhalten. Wenn aus topographischen Gründen erforderlich, sind Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 0,70 m über bzw. unter dem natürlichen Gelände zulässig.

2.2.2 Abfallbehälterstandplätze

Die private Gemeinschaftsanlage des Abfallbehälterstandplatzes ist mit einer Hecke als Sichtschutz zur Verkehrsfläche dauerhaft einzufassen. Auf den Grundstücken sind Abfallbehälterstandplätze mit einem geeigneten Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

2.2.3 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen sind bis 1,20 m Höhe als Laubgehölzhecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. Seitliche und rückseitige Einfriedungen sind auch als mit Laubgehölzen begrünte Maschendrahtzäune zulässig. Zur öffentlichen Straße haben Einfriedungen einen Abstand von 0,75 m einzuhalten.

2.2.4 Geländeaufschüttungen / Geländeabgrabungen

Das natürliche Geländeniveau darf zur Errichtung baulicher Anlagen nicht wesentlich verändert werden. Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports und deren Zufahrten ist eine wesentliche Veränderung des natürlichen Gefälles möglich, wenn es durch verkehrstechnische Belange erforderlich ist. Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 0,70 m über bzw. unter dem natürlichen Gelände zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Pflanzauswahlliste

Pflanzenliste 1 - Heimische und standortgerechte Baumarten

Groß- und mittelgroßkronige Baumarten

Acer pseudoplatanus

Bergahorn

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleinkronige Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn / Rotdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume

Apfel

Carola, Goldparmäne, Geflammter Kardinal, Spartan, Clivia, Bittenfelder Sämling, Rheinischer Krummstiel, Weizenapfel, Coulonrenette, Herma, Boskoop, Kaiser-Wilhelm, James Grieve, Lunow, Blenheim, Roter Eiserapfel, Jakob Lebel, Prinzenapfel, Gr. Rheinischer Bohnapfel, Zabergäu-Renette, Berlepsch, Gascoynes Scharlachroter, Schöner von Herrnhut, Landsberger Renette, Zimtrenette, Martens Gravensteiner, Oberlausitzer Nelkenapfel, Oberlausitzer Muscurette

Birne

Conferenze, Bunte Juli, Trivox, Gute Graue, Clapps Liebling, Amanlis, Butterbirne, Köstliche von Charneu, Marianne, Lucius, Phillipsbirne, Gellerts Butterbirne, Poiteau

Pflaume

Hauszwetschge, Große grüne Renecloude, Althanns Renecloude, Nancymirabelle, Stanley, Bautzner Ganzzwetschge, Wangenheim

Süßkirsche

Altenburger Melonen, Spanische Weiße, Große Schwarze Knorpel, Teickners, Hedelfinger, Kordia, Schneiders Späte Knorpel, Werdersche Braune, Badeborner, Maibigarow, Büttners Rote Knorpel, Große Germesdorfer, Kassins Frühe

Sauerkirsche

Schattenmorelle, Kelleris

Pflanzenliste 2 - Heimische und standortgerechte Straucharten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere

Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß §62 Abs.2 SächsBO folgende Pflanzperiode abzuschließen.

Nach §17 Abs. 7 BNatSchG ist die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme schriftlich anzuzeigen.

3.2 Artenschutzrechtliche Regelungen

Die Fällung/Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie der Abbruch von Gebäuden darf nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Außerhalb dieser Zeiten ist die Fällung/der Abriss nur unter Nachweis, dass sich keine besetzten Fledermausquartiere bzw. Nester in oder an den zu fällenden Bäumen bzw. den abzureißenden Gebäuden befinden und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

3.3 Regenwasserrückhalteanlagen

Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen mit einem Brutto-Rauminhalt > 50m³ und einer Höhe > 3m bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SachsWG vom 12.07.2013. Speichervolumina sind nach dem DWAArbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

3.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

3.5 Meldepflicht von Bodenfunden

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

3.6 Bodenschutz / Altlasten

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß §13 Abs.3 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des SächsKrWBodSchG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Mutterboden ist vor Baubeginn im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen zu sichern, vor Ort in Form von max. 2m hohen Mieten zur Vermeidung der Verdichtung, Vernässung und Erosion zwischenzulagern und möglichst vor Ort wiederzuverwenden. Wenn ein Wiedereinbau nicht möglich ist, sind geeignete andere Verwertungs- und Entsorgungswege vorzusehen.

Die bei den Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet anfallenden nicht vermeidbaren Abfälle sind nach den Grundsätzen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) stofflich oder energetisch

zu verwerten. Nicht wiederverwertbare Abfälle und Abfälle mit besonderen Ansprüchen an die Entsorgung sind vor Ort zu separieren und nachweislich ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Beseitigung hat durch den Regionalen Abfallverband Oberlausitz-Niederschlesien (RAVON) zu erfolgen. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

3.7 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

3.8 Baugrund

Unter dem Oberboden sind bindige Deckschichten aus Geschiebemergel/-lehm (Grundmoräne) der Elster-2-Kaltzeit zu erwarten. Darunter folgt das Grundgebirge aus Zweiglimmergranodiorit, das lokal von Andesit („Porphyrit“) gangartig durchzogen wird, dessen oberen Bereiche mit bis zu mehreren Metern stark variierender Mächtigkeit zu Verwitterungslehm/-schutt zersetzt oder aufgelockert sind. Eine anthropogene Beeinflussung des natürlichen geologischen Untergrundes im Bebauungsplangebiet ist nicht zu erwarten.

Oberflächennah werden die hydrogeologischen Verhältnisse von den wasserstauenden bis wasserhemmenden Geschiebemergeln/-lehmen mit typischen Schichtenwasser und Staunässe geprägt. Eine Grundwasserführung ist in unterlagernden sandig-kiesigen Zersatzbildungen des Zweiglimmergranodiorit möglich. Im Grundgebirge zirkuliert Grundwasser als Kluftgrundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen des verwitterten bis frischen Festgesteins.

Grundwasser unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen und verstärkt sich insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten.

Um die konkreten Verhältnisse am Standort zu erkunden wird für jedes Bauobjekt eine objekt- und standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 4020 und DIN EN 1997-2 empfohlen.

Geologische Kartenwerke und Schichtenverzeichnisse von Bohrungen können beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie eingesehen und angefordert werden.

3.9 Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Die Ergebnisse von Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) sind dem LfULG zu übermitteln (§8 GeolDG und § 15 SächsKrWBodSchG).

3.10 Geothermie

Ist zur Beheizung der Gebäude die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser Wärmepumpe geplant, ist für die dazu benötigten Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Abs. 2 Ziffer 2 WHG i. V. m. § 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen.

3.11 Vorsorgender Radonschutz

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

3.12 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen haben zum nächsten Wohnhaus einen Abstand von mindestens 15 m einzuhalten. Wird dieser Abstand um 5 m unterschritten, sollte die Wärmepumpe einen Schallleistungspegel von maximal 57 dB(A) vorweisen. Bei noch geringeren Abständen sollte durch Absprache mit dem Hersteller eine Wärmepumpe gewählt werden, die einen entsprechend niedrigeren Schallleistungspegel besitzt.

3.13 Archäologische Denkmale

Es besteht Meldepflicht bei auftretenden archäologischen Bodenfunden. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, um eine wissenschaftliche Untersuchung zu ermöglichen (§ 20 Abs. 1 SächsDSchG).

3.14 Benachbarte landwirtschaftliche Nutzung

Aufgrund der unmittelbaren Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zeitweilig mit Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen.

3.15 Löschwasser

Der Trinkwasserzweckverband ist für die Löschwasserversorgung nicht zuständig. Im Brandfall ist für die Erstbekämpfung die Entnahme von Trinkwasser aus vorhandenen Hydranten möglich, sofern es die aktuellen örtlichen Betriebsverhältnisse zulassen.