

GEMEINDE ARNSDORF

BEBAUUNGSPLAN FREIZEITPARK UND WOHNEN AM SPORT-INN ARNSDORF

1. ÄNDERUNG

SATZUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), letzte Änderung durch Gesetz vom 29. Januar 2008 (GVBl. S. 102)

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB sowie BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone.

2.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen Höhenbezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe ist die natürliche Geländeoberkante in der Mitte des Gebäudes.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.3.1 Es wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 2.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Abstandsflächen sind entsprechend der SächsBO nachzuweisen.
- Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 2.4.1 Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen.
- 2.4.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Grenzbebauung ist zulässig.
- 2.4.3 Tiefgaragen sind unzulässig.

2.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 2.5.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Gebäuden ist innerhalb des Baugrundstücks zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und als Brauchwasser zu nutzen. Je angefangene 50 m² überbaute Fläche ist innerhalb des zugehörigen Baugrundstücks in der Baugenehmigung ein Speichervolumen von mindestens 1 m³ nachzuweisen. Ein Notüberlauf mit Anbindung an die Regenwasserleitung ist vorzusehen. Ausgenommen von der Festsetzung sind die bereits bebauten Flurstücke Nr. 825, 829 und 830 der Gemarkung Arnsdorf.

2.6 Flächen mit Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 2.6.1 Die Flächen der Leitungsrechte sind zu Gunsten der Nutzer sowie der zuständigen Versorgungsträger der vorhandenen Schmutz-, Regenwasser- und Mitteldruckgasleitungen zu belasten.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

- 3.1.1 Fassaden
Grelle leuchtende Farben sind unzulässig.

3.2 Grundstücksgestaltung

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

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

- 3.2.2 **Grundstückseinfriedungen**
Einfriedungen sind als Strauchhecken bis max. 2,00 m Höhe bzw. als Maschendrahtzäune mit hinterpflanzter Strauchhecke bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Einfriedungsmauern und geschlossene Betonsockel im Bereich der Zaunanlagen sind unzulässig.
Zwischen den Baugrundstücken sind offene Einfriedungen durch Bepflanzung (Buschwerk, Hecken) zulässig.
- 3.2.3 **Geländemodellierungen**
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.
- 3.2.4 **Private Zufahrten**
Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind mit Betonverbundsteinen oder Natursteinen zu befestigen.
- 3.2.5 **Private Stellplätze**
Die privaten Stellplätze sind in versickerungsfähigem Belag auszubilden (z. B. Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfuge, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene Decke).
- 3.3 Verkehrsflächen**
- 3.3.1 **Öffentliche Fußwege**
Die öffentlichen Fußwege sind zu pflastern und niveaugleich mit der Fahrbahn auszubilden.

4 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vor Baufeldfreimachung bzw. Baubeginn ist die Fläche auf seltene oder gefährdete Arten zu kontrollieren. Entsprechende, sich aus dem Artenschutz § 42 BNatSchG ergebende Maßnahmen sind umzusetzen.

4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

PF1 – Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Gemäß Planeintrag sind Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorte sind aus Gründen vorhandener bzw. geplanter technischer Anlagen sowie der Grundstückszufahrten um bis zu 2 m zulässig. Der Abstand zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 1 m und ist einzuhalten. Es ist eine Art der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

PF2 – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken

Je angefangene 150 m² Grundstücksfläche sind 1 Laubbaum oder 3 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzenlisten 2, 3 und 4 zu verwenden. Der Anteil an Ziersträuchern kann bis zu 50 % betragen. Die im Plan bereits festgesetzten Pflanzstandorte für straßenbegleitende Bäume werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

4.3 Mindestgröße der zu verwendenden Pflanzen (Pflanzqualitäten)

- Bäume: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen
- Sträucher: 2 x v., 60-100 cm Höhe

4.4 Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach dem Bezug des Gebäudes durchzuführen.

5 Hinweise

5.1 Meldepflicht von Bodenfunden

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

5.2 Bodenschutz und Altlasten

Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen gelten folgende Hinweise:

- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Ggf. erforderliche Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, daß Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der zuständigen Behörde mitzuteilen.

5.3 Versorgungsleitungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist zu unterirdischen Versorgungsleitungen in der Regel ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei der Anpflanzung von Sträuchern beträgt der Abstand mindestens 1,50 m. Bei Unterschreitung sind in Abstimmung mit dem betreffenden Ver- und Entsorgungsträger Medienschutzmaßnahmen vorzusehen.

5.4 Grenz- und Vermessungsmarken

Grenz- und Vermessungsmarken sind gemäß § 6 SächsVermG besonders geschützt.

5.5 Pflanzenauswahlliste

Pflanzenliste 1 – Kleinkronige Baumarten für straßenbegleitende Baumpflanzungen:

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn / Rotdorn
Prunus serrulata	Zierkirsche

Pflanzenliste 2 – Groß- und mittelkronige Baumarten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia pallida	Königslinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme, Rüter
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzenliste 3 – Kleinkronige Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevig. Paul Scarlet	Rotdorn
Malus hybr.	Zierapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus serrulata 'Amanogawa'	Japanische Zierkirsche
Pyrus ssp.	Birne, einheimische Sorten
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstgehölze Hochstamm	

Pflanzenliste 4 - Straucharten

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn / Rotdorn
Forsythia intermedia 'Lynwood gold'	Berberitze
Kerria japonica 'Pleniflora'	Ranunkelstrauch
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Prunus cerasifera nigra	Blut-Pflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharicus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina / rubiginosa	Wildrosen
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea arguta / bumalda / vanhouttei	Spiree
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball