

GEMEINDE ARNSDORF

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan "HAUPTSTRASSE 50 FLST. 551/10 GEMARKUNG FISCHBACH"

SATZUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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 der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451) zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349, 362)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), letzte Änderung das zweite Gesetz zur Änderung der Sächsischen Bauordnung vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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, § 4 BauNVO)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Ausschluss von nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Höhen wird die Geländehöhe an der westlichen Grundstücksecke des Flst. 551/6 Gemarkung Fischbach von 262,99 m (Höhenbezug DHHN 92) bestimmt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 18 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut

Firshöhe = Schnittpunkt von oberer Schnittkante von zwei Dachflächen

1.2.3 Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 19 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 20 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 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.

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

- Firstrichtung wahlweise entsprechend Planeintrag -

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.

1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Entsprechend Planeintrag wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzt.

1.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Baugrundstücks zurückzuhalten 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 Straßenentwässerung Kirchstraße ist vorzusehen. Der Einbau von Versickerungsanlage ist unzulässig.

1.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.8.1 GFLR 1

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH zu belasten.

1.8.2 GFLR 2

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH sowie der Eigentümer und Nutzer des Teiches auf Flst. 530 Gemarkung Fischbach zu belasten.

1.8.3 Die mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belasten Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Einfriedungen sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls unzulässig.

1.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind innerhalb des gesamten Baugebietes WA in den Wohngebäuden auf der nach Norden, Nordosten bzw. Nordwesten ausgerichteten Gebäudefront anzuordnen.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1.10.1 Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen auf den privaten Grundstücken ist ausschließlich in teilversiegelter Form (aus Pflaster mit durchlässigen Fugen oder Materialien mit gleichem oder geringerem Versickerungsbeiwert gemäß ATV-DVWK-A 117) zulässig.

1.10.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche **Pfg 1** ist Gehölzbestand zur freien Landschaft hin in Form einer mindestens 2-reihigen Hecke mit Laubbäumen als Überhältern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Laubgehölze der Pflanzenauswahlliste, durchschnittliche Pflanzdichte 1 Heister je 100 m² und 1 Strauch je 2 m².

- 1.10.3 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche **Pfg 2** ist Gehölzbestand zur freien Landschaft hin in Form einer Gehölzgruppe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Laubgehölze der Pflanzenauswahlliste, Pflanzenauswahlliste, durchschnittliche Pflanzdichte 1 Heister je 100 m² und 1 Strauch je 2 m².
- 1.10.4 Auf jedem Baugrundstück ist gemäß Planeintrag **Pfg 3** zusätzlich ein kleinkroniger Laubbaum oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

1.11 **Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten.

2 **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

2.1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 **Fassaden**
Zulässig sind im räumlichen Geltungsbereich nur Fassaden und Außenverkleidungen mit matten, nicht reflektierenden, nichtglänzenden Materialien.

2.1.2 **Dächer**
Zulässig sind im räumlichen Geltungsbereich für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° – 45°.

Dacheinschnitte sowie Pultdächer an Hauptgebäuden sind unzulässig.

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

2.2.1 **Nicht überbaute Grundstücksflächen**
Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 **Grundstückseinfriedungen**
Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune und Hecken zulässig.
Durchgehende Borde bzw. Sockel sind unzulässig.

Bei der Einfriedung der Grundstücke mit Maschendraht ist eine Bodenfreiheit von 15 cm einzuhalten, um Kleintieren das Queren zu ermöglichen.

3 **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. mit VO zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Fischbach vom 15.10.2007)

Bodeneingriffe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans verboten, sofern die Grundwasserdeckschichten wesentlich vermindert oder gar das Grundwasser freigelegt wird.

Bohrungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig, sofern diese nach vorausgehender Anzeige nicht durch die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes bestätigt werden.

Das Errichten und Betreiben von Wärmepumpenanlagen mit Grundwassernutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans verboten.

4 HINWEISE

4.1 Pflanzenauswahlliste (aus: Gehölzleitfaden des Landkreises Kamenz“

Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Salix alba	Silberweide
Betula pendula	Birke	Salix caprea	Salweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix viminalis	Korbweide
Fraxinus excelsior	Esche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche	Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche	Populus tremula	Zitterpappel

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Rhamnus frangula	Faulbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Salix aurita	Ohrweide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Sambucus racemosa	Hirschholunder
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Schneeball

Obstorten für Grasland, Bauerngärten und Obstwiesen

abgestimmt auf die Region Kamenz nach Böhme, Freimuth (Elstra):

Äpfel:

Berlepsch, Rheinischer Bohnapfel, Boskoop, Gascoynes Scharlachroter, Goldparmäne, Schöner von Herrnhut, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Prinz Albrecht, Gelbe Sächsische Renette, Zimtrenette, Martens Gravensteiner Sämling, Oberlausitzer Nelkenapfel, Oberlausitzer Muscurette

Birnen:

Gellert's Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneu, Konferenzbirne, Maklone, Poiteau

Süßkirschen:

Altenburger Melonenkirsche, Große Germersdorfer, Hedelfinger, Kassins Frühe, Schneider's späte Knorpel

Pflaumen:

Althaus Reneklude, (Bautzner) Ganszwetschge, Wangenheim

4.2 Einschränkung der Zeiten für Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung einschließlich Fällung und Rodung der Bäume ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

4.3 Hinweise der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde

Bei der Realisierung der Neubebauung sollte eine altlastenspezifische Baubegleitung erfolgen. Für die beim Bau und der Erschließung zu erwartenden Abfälle ist durch den Sachverständigen ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Abfälle, die nicht verwertet werden können sind dem regionalen Abfallzweckverband RAVON zur Beseitigung zu überlassen.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so ist dies gemäß § 10 Abs.2 SächsABG unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Für anfallenden unbelasteten Bodenaushub ist ein Massenausgleich vorzunehmen oder die Verwertung zu sichern, da eine Beseitigung unzulässig ist. Die Verwertungsmöglichkeiten sollten bereits bei Baugrunduntersuchung geprüft werden.

4.4 Hinweise der Wasserbehörde zum Trinkwasserschutzgebiet "Fischbach"

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet "Fischbach", Zone III, Teil-Zone III-01 gemäß § 48 SächsWG (Auskunft des Landratsamt Altlastenspezifische Baubegleitung Bautzen, Umweltamt, Untere Wasserbehörde vom 25.10.2012). Das Trinkwasserschutzgebiet "Fischbach" wurde mit Rechtsverordnung vom 15.10.2007 am 11.11.2007 rechtskräftig festgesetzt.

Bezogen auf die Ortslage Fischbach innerhalb der Wasserschutzzone III sind insbesondere die Nutzungsverbote und Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

4.5 Hinweis des Landesamtes für Archäologie

Erdarbeiten im Gebiet bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

4.6 Hinweise des Landesamtes Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

4.6.1 Baugrunduntersuchungen

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Neubauten zu erlangen, wird dazu geraten, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau und zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standortes aus Sicht der Tragfähigkeit des Untergrundes zu erhöhen. Damit wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

4.6.2 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht hingewiesen.

4.6.3 Hinweise natürliche Radioaktivität

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.

4.7 Hinweise der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH

Für Trassen von Trinkwasserversorgungsleitung bis DN 150 ist ein 4 m breiter Schutzstreifen zu beachten. Die Rohrleitung liegt i.d.R. mittig in diesem Schutzstreifen.

Die „Richtlinien zum Schutz der Wasserversorgungsleitungen“, Stand 01/2023 sind zu beachten.