

Große Kreisstadt Bischofswerda Landkreis Bautzen

7. Änderung Bebauungsplan Nr. 2

„Klengelweg“

Satzung

Textliche Festsetzungen

Teil B

Stand: 24.09.2019

Aufsteller: Große Kreisstadt Bischofswerda Altmarkt 1 01877 Bischofswerda Telefon: 03594 7 86 101 Telefax: 03594 7 86 100 E-Mail: bauamt@bischofswerda.de	Planverfasser: GLI-PLAN GmbH Bautzener Straße 34 01877 Bischofswerda Telefon: 03594 77 78 27 Telefax: 03594 74 57 64 E-Mail: guenther@gli-plan.de
--	--

1 BAUPLANUNG- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 3 BauNVO

§ 4 BauNVO

In den festgesetzten „Allgemeinen Wohngebieten“ sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

§ 6 BauNVO

Ergänzung zur Art der baulichen Nutzung

Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche

1. Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Warensortiment der Bischofswerdaer Liste nicht zulässig.

Diese Sortimente sind:

Bischofswerdaer Liste

- Antiquitäten und Kunstgegenstände
- Arzneimittel (N)
- Baby- und Kinderartikel
- Brillen und -zubehör, Optik, optische Erzeugnisse, Hörgeräteakustik (N)
- Bücher
- Drogeriewaren (N)
- Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen und Leuchten
- Foto und Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Silberwaren
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Haushaltswaren
- Lebensmittel, Getränke (außer Kistenware) (N)
- Musikinstrumente und Musikalien, Sammelhobbys
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren
- Parfümeriewaren
- Reformwaren, Naturkost
- Sanitätswaren
- Schnittblumen, Floristik (N)

- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (kleinteilig)
- Telekommunikation, Mobiltelefone
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
- Zeitungen und Zeitschriften, Toto-Lotto (N)
- Zooartikel (lebende Tiere und Zubehör)
- (N) = nahversorgungsrelevantes Sortiment

2. Zulässigkeit von untergeordneten, zentrenrelevanten Randsortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Summe der Verkaufsfläche bei einzelnen zentrenrelevanten Randsortimenten darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Das Randsortiment muss in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. Dies gilt auch für untergeordneten Einzelhandel in Dienstleistungsbetrieben.

3. Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstätten in produzierenden Gewerbe- und Handelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion zentrenrelevanter Sortimente eines im Plangebietes ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein.

Die bisher genehmigten Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit zentrenrelevantem Sortiment, die nicht mehr unter die Zulässigkeit dieses Planes fallen, genießen, bis zur Aufgabe der Nutzung, in ihrer jetzigen Größe Bestandsschutz.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ):

innerhalb WR 0,3 – 0,4 (entsprechend Planzeichnung)

innerhalb WA 0,4

innerhalb MI 0,6

Geschossflächenzahl GFZ):

innerhalb WR 0,4 – 0,8 (entsprechend Planzeichnung)

innerhalb WA 0,8 – 1,0 (entsprechend Planzeichnung)

innerhalb MI 0,8

maximale Zahl der Vollgeschosse:

innerhalb WR I - II (entsprechend Planzeichnung)

innerhalb WA II-III (entsprechend Planzeichnung)

innerhalb MI I - III (entsprechend Planzeichnung)

**Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§9 Abs. 1 Nr.2 Nr. 3BauGB)**

offene Bauweise,
entsprechend Planzeichnung sind in Teilen des Plangebietes nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Stellung der baulichen Anlagen mit ihrer Hauptfirstrichtung ist parallel zur Erschließungsstraße und um 90° gedreht zulässig.

Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Grundstücksflächen und innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nicht überbaubare Flächen (Sichtdreiecke)

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Auf den als nicht überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen darf der Bewuchs die Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Einzelbäume, die als Hochstämme mit einem Kronenansatz von über 2 m anzusehen sind.

2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, SächsBO, SächsNatSchG)

Pflanzbindung und Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

In den für die Bepflanzung festgesetzten Flächen sind heimische Laubbäume und Schnitthecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Schnitthecken muss 1,20 m bis 1,40 m betragen, zu verwenden sind: wintergrüner Liguster, Hainbuche und Weißdorn. Die als erhaltenswert festgesetzten Hecken und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind sie durch standortgerechte Hecken und Gehölze nachzupflanzen.

Bei festgesetzten Hecken und Gehölzen mit Bindung für Bepflanzung bzw. Erhaltung sind die Wurzelschutzzonen von jeglicher Bodenversiegelung – insbesondere durch eine Wohnbebauung, durch Garagen, Nebenanlagen und Terrassen – freizuhalten. Der Wurzelschutzbereich beträgt bei den bestehenden Hecken 5,00 m, bei den anzulegenden Hecken 3,00 m.

In den Bereichen der ausgewiesenen Parkzonen ist zwischen höchstens 4 Parkplätzen ein Baum anzupflanzen, (siehe Pflanzgebot in den unterschiedlichen Parkzonen).

Bepflanzung der Grünflächen und Baugebiete

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Für Gehölzpflanzungen innerhalb der Grünflächen sowie der Baugebiete sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. In den Baugebieten ist je Baugrundstück mindestens ein großkroniger, standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

Gehölzliste

Bäume: Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Schwarz-Erle, Hainbuche, Flatterulme, Rot-Buche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Salweide, Bruchweide, Winter-Linde, Sommer-Linde, Walnuss, Hainbuche, Haus-Apfel, Holz-Apfel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Wild-Birne, Holz-Birne, Eberesche, heimische Obstgehölze

Sträucher: Gemeine Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Kreuzdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Ohrweide, Gewöhnlicher Schneeball, Besenginster, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere, Himbeere

Klettergehölze: Hopfen, Efeu, Brombeere

Zusätzliche Festsetzungen

Die nördliche Grundstücksfläche beidseitig des Fuß- und Radweges 2 wird in die Ausgleichsflächen mit einbezogen. In diesen Streifen sind unbedingt doppeltreihige Hecken (mind. 2 Reihen à 15 m), flächenhaft mehrere Wildobstbäume (mind. 6 Stück) und Trockenmauern (Empfehlung: 5 m) einzuarbeiten.

Um die entstandenen Grünzüge untereinander und den östlichen Ruderalgürtel auch für Kleinsäuger zugänglich zu halten, sollen an den eingezeichneten Stellen Passagen unter die Straße gebaut werden und durch entsprechende Leiteinrichtung ergänzt werden.

Es ist eine Bepflanzung mit großkronigen Bäumen als Übergang und Sichtschutz zu den Geschossbauten „Heinrich-Mann-Str.“ (Giebelseite) vorgesehen (z.T. alleearter Charakter).

Weiterhin wird der Abstand der Baugrenze zu der geplanten bzw. vorhandenen Lindenreihe entlang des „Klengelweges“ auf 7 m vergrößert.

Entlang des Fuß- und Radweges 3 ergibt sich im Bereich der Grünfläche ein Platz zum Aufenthalt und zur Kommunikation.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 Dachgestaltung

Bei der Wohnbebauung sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von 32° bis 45° zulässig. Anbauten haben sich in ihrer Dimensionierung (Größe und Höhe) dem Hauptbaukörper unterzuordnen, sie sind mit Dachflächen in der Neigung des Hauptbaukörpers zu überdecken, wobei geringfügige Abweichungen bis zu 3° als gestalterisch unbeachtlich anzusehen sind.

Garagen und Nebenanlagen sind mit einem begrünten Flachdach zulässig.
Erkerbauten sind bis in die Dachflächen bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Dachneigung von 32° bis 45° zulässig.

Örtliche Bauvorschrift Nr. 2 Materialien und Farben

Für die Dächer sind rote bis rotbraune Ziegel und Zementpfannen, stumpf oder lasiert, zulässig. Wintergärten sind in Glasbau auszuführen.

Für die Wände sind folgende Materialien zulässig: Außenwände als Putz-, Ziegel- bzw. Holzflächen, im Sockelbereich sind Ziegel oder Naturstein erlaubt.

4 HINWEISE

Archäologische Funde

1. Archäologische Funde wie auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a. sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

2. Der Passus unter 1. ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

3. Der Passus unter 1. ist schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und muss an den Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

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.

Zu Raumbezugspunkten im Planungsgebiet, wenden Sie sich bitte an den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Referat 34, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden, Tel. 0351/8283-3425 oder 3421.

Untere Immissionsschutzbehörde

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des entsprechenden Gebietes einzuhalten:

Abstand (m)	Schalleistungspegel [dB (A)] für		
	MI	WA	WR
20	67	62	57
15	64	60	54
10	61	56	51

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen-gutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage un-ter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbe-reich eingehalten werden können.

5 WIDMUNGSVERFAHREN

Gemäß § 9 BauGB gelten die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenver-kehrsf lächen der Planstraßen A - K sowie die Radwege 1 - 16 und die Fußwege 1', 2' als öffentlich gewidmet, sobald die Verkehrsübergabe erfolgt ist.