

Stadt Schirgiswalde - Kirschau



Bebauungsplan „Lessingstraße“ , OT Kirschau

Begründung

Fassung vom 11.02.2016

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
1	Planungsanlass	2
2	Charakteristik des Plangebietes	
2.1	Abgrenzung	2
2.2	Bestandssituation, Beschreibung	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2	planerisch beachtliche Tatbestände	4
4	Planverfahren	5
5	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5
6	Planinhalt und Festsetzungen	6
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
6.1.3	Grünordnerische Maßnahmen	7
6.1.4	Von Bebauung freizuhaltende Flächen sowie Schutzflächen	7
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
7	Nachrichtliche Übernahmen	9
8	Soziale Maßnahmen	9
 Anlagen		
1	Eingriffs- Ausgleichsregelung, Artenschutz	
2	Geotechnisches Gutachten, Standsicherheitsuntersuchung zur Restlochrandböschung ehemalige Kiesgewinnung v. 10.09.2014	

BEGRÜNDUNG

1 PLANUNGSANLASS

Der Stadtrat Schirgiswalde-Kirschau hat in seiner Sitzung am 23.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lessingstraße“ im Ortsteil Kirschau beschlossen. Mit der Planaufstellung soll die vorhandene Wochenendhausnutzung baurechtlich gesichert werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch in Hinblick auf den Schutzanspruch der vorhandenen Nutzungen zu gewährleisten sowie unter Würdigung der Bedeutsamkeit des Standortes als städtebaulicher Auftakt und Ortsrand von Kirschau im Grenzbereich zum Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitz Bergland“ soll der Bebauungsplan aufgestellt werden.

2 CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im

- Freistaat Sachsen
- Landkreis Bautzen
- Stadt Schirgiswalde-Kirschau, Gemarkung Kirschau

Als Planungsgrundlage dient das automatisierte Flurkartenwerk des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 0,29 ha und wird wie folgt begrenzt:

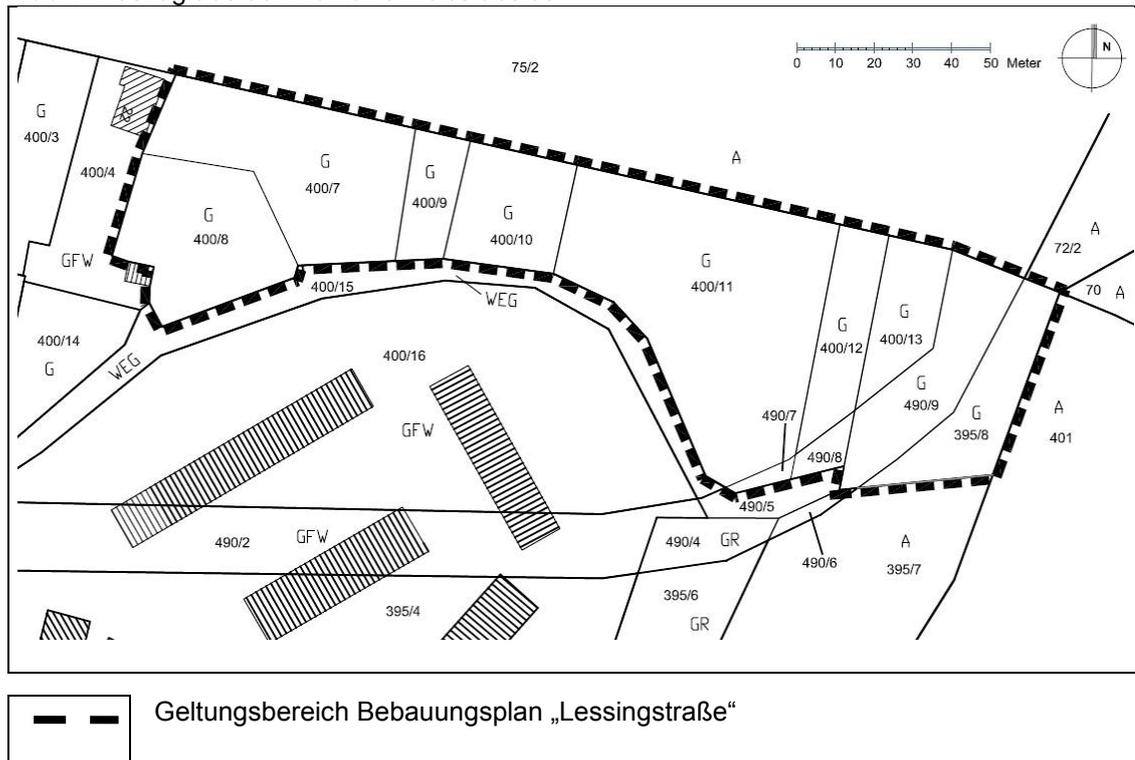
- | | |
|-----------|--|
| im Norden | durch die landwirtschaftliche Nutzfläche der Flst.Nr. 75/2; 72/2; 70 (südliche Grundstücksgrenze), |
| im Osten | durch die landwirtschaftliche Nutzfläche des Flst.Nr. 401 (westliche Grundstücksgrenze), |
| im Süden | durch den Erschließungsweg Flst.Nr. 400/15 und 490/5 von der Lessingstraße aus in östlicher Richtung abzweigend sowie den Flst.Nr. 490/6 sowie 395/7 (nördliche Grundstücksgrenzen), |
| im Westen | durch die östliche Grundstücksgrenze des Wohngrundstücks Lessingstraße Nr. 22, Flst.Nr. 400/4. |

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit den Nummern:

400/7; 400/8; 400/9; 400/10; 400/11; 400/12; 400/13; 490/7; 490/8; 490/9, 395/8

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Karte zu entnehmen, die Bestandteil des Beschlusses und als Anlage beigefügt ist.

Abb.1 Auszug aus der Flurkarte maßstabslos



2.2 Bestandssituation Beschreibung

Der Standort des Plangebietes befindet sich am östlichen Ortseingang von Kirschau und ist über die von der Hauptverkehrsstraße S 116 abzweigende Lessingstraße erreichbar. Dabei bilden die genossenschaftlichen Mietwohngebäude die westliche Begrenzung des Standortes zu der auch der südlich angrenzende gemeinschaftliche Garagenstandort zählt. Dieser befindet sich auf einer ehemaligen Sandabgrabungsfläche, deren Böschungskanten durch Gehölzstrukturen markiert sind.

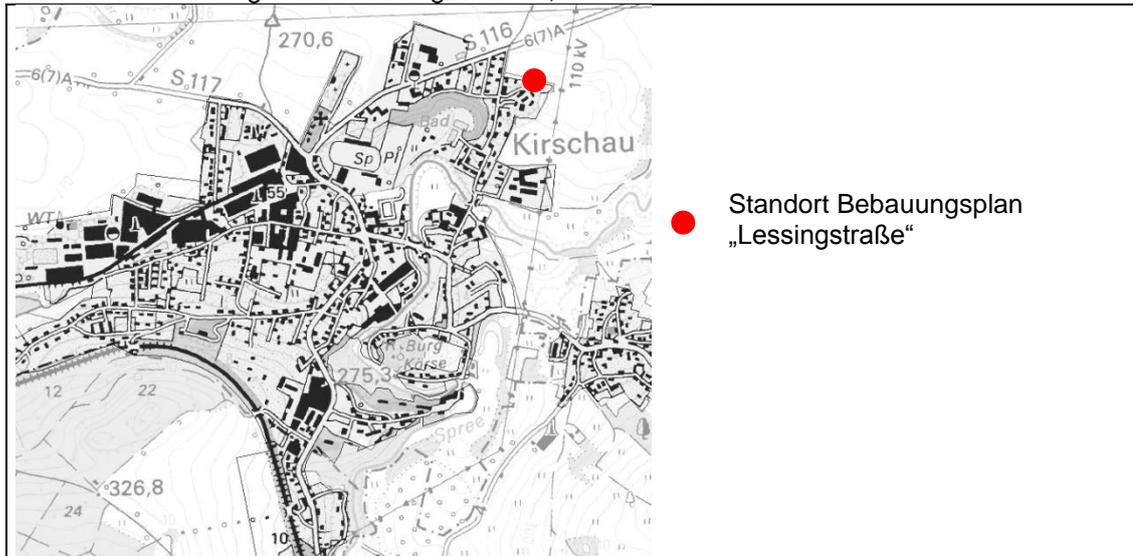
Im Norden und Osten schließen sich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen unmittelbar an das Plangebiet an.

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet wird durch sieben Wochenendhausgrundstücke unterschiedlicher Größe gebildet, die jeweils mit einem Wochenendhaus bebaut sind. Diese dienen fast ausschließlich Mietern des angrenzenden genossenschaftlichen Wohnungsbaus als Wochenendhaus bzw. zur Freizeitnutzung.

Ein Anteil kleingärtnerischer Nutzung ist nur noch bei zwei Grundstücken gegeben. Ebenso gering ist der Altbestand an Obstbäumen. Es überwiegen Ziergärten mit Scherrasen, deren Abgrenzungen teilweise blickdichte, geschnittene Hecken bilden.

Der Übergang zwischen dem Bebauungsplangebiet und der nördlich angrenzenden Ackerfläche wird durch drei locker gereimte Birkengruppen markiert, die nicht im Geltungsbereich liegen.

Abb. 2 Einordnung in die Siedlungsstruktur, maßstabslos



● Standort Bebauungsplan
„Lessingstraße“

Verkehrerschließung

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist über die asphaltierte Lessingstraße gegeben, von der aus ein ca. 3m breiter, ungebundener, einspurig zu befahrener Schotterweg mit einer von den Randbereichen ausgehenden Begrünung abzweigt, entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft und in einer Wiesenwegaufweitung endet.

Wegeigentümer ist die Stadt Schirgiswalde-Kirschau, die den Bereich beschränkt öffentlich gewidmet hat.

Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist trinkwasser- und elektroenergieseitig erschlossen. Für die Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser wird das anfallende Regenwasser genutzt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt dezentral durch abflusslose Gruben. Eine zentrale Regen- und Schmutzwasserentsorgung ist durch den Abwasserzweckverband „Obere Spree“ nicht geplant.

Zu berücksichtigen ist die im Osten tangierende 110 kV Freileitung mit einem Gittermaststandort an der östlichen Plangebietsgrenze.

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien. Es besteht keine Pflicht zur ferntechnischen Erschließung von Wochenendhausgrundstücken. Eine Neuverlegung von Leitungen ist nicht geplant.

Eigentumsverhältnisse

Die Plangebietsfläche befindet sich ausschließlich in Privateigentum.

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen von 2013 (SächsGVBl. S.582), sowie des Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ 04.02.2012 vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

3.2 planerisch beachtliche Tatbestände

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplanung

Entwicklungsgebot aus dem FNP § 8 Abs. 2 BauGB

Die Stadt Schirgiswalde-Kirschau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Bekanntmachung von 2005. Dieser weist den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

Schutzverordnungen

Natur- und Landschaftsschutz

Der östliche Teilbereich des Plangebietes, liegt mit einem Flächenanteil von 505m² im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes "Oberlausitzer Bergland", festgesetzt durch die Verordnung des Landkreises Bautzen vom 25.01.1999. Dabei handelt es sich um eine Fläche mit vergleichsweise geringerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Sie wird als Wochenendhausgrundstück für die private Erholung genutzt und ist mit einem alten, hölzernen Gartengerätehaus (vormals Gartenhaus) und einem später errichteten Wochenendhaus in Fertigteilbauweise überbaut. Die Nutzung der Fläche erfolgt ausschließlich als Ziergarten.

Für die Überschneidungsfläche mit dem Bebauungsplan wird eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ erforderlich.

Ein entsprechender Antrag wird durch die Gemeinde bei der zuständigen Fachbehörde auf der Grundlage des Bebauungsplanes eingereicht.

4 PLANVERFAHREN

Naturschutzrechtliche Eingriffregelung

Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist, dass aufgrund des Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist diese Voraussetzung dann regelmäßig erfüllt, wenn in diesem *erstmalig* bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Definition eines Eingriffs festgesetzt werden sollen.

Durch § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird klargestellt, *dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind.* Für 2/3 der Plangebietsfläche, d.h. den westlichen Teilbereich trifft dieser Sachstand zu. Der Eingriff bezieht sich auf die baurechtliche Legitimierung von zwei bereits errichteten Wochenendhäusern im östlichen Planbereich.

Der Bebauungsplan setzt mit einem Überbauungsgrad von 0,2 kein über den derzeitigen Bestand hinausgehendes Nutzungs- bzw. Bebauungsmaß fest.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen werden.

Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen keine Anhaltspunkte.

5 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

Das Plangebiet beinhaltet ein vollständig bebautes Wochenendhausgebiet. Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Wochenendhausgebietes, damit auf dem Gelände keine anderen Nutzungen nach § 34 BauGB wie z.B. dauerhaftes Wohnen verwirklicht werden. Dazu soll die Ausweisung eines Sondergebiets Erholung mit der Zweckbestimmung

Wochenendhausgebiet dienen. Den Eigentümern wird ein dauerhaftes Recht an der Nutzung ihrer Grundstücke in diesem Sinne ermöglicht.

Dabei soll die Erholungsnutzung im Einklang mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ städtebaulich geordnet und dauerhaft für Wochenendhäuser planerisch festgesetzt und gesichert werden. Neuerrichtungen und Änderungen von Wochenendhäusern und Nebenanlagen sowie die Erneuerung vorhandener Baulichkeiten (Beseitigung und Neuerrichtung) sollen auf der planungsrechtlichen Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen.

6 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Wesentlicher Planinhalt

Die vorhandene Bebauung setzt bereits den baulichen Rahmen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Zulässigkeitspektrum im Rahmen des § 34 BauGB soll in diesem Sinne definiert und negative Auswirkungen auf das geschützte Landschaftsbild verhindert werden.

Der Bebauungsplan setzt für die gegenwärtig sieben vorhandenen Wochenendgrundstücke ein Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet fest.

Innerhalb des Baugebietes wird das Maß der Bebauung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen baulichen Grundfläche für Wochenendhäuser von 60 m² sowie der Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss und Einzelhausbauweise geregelt. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sollen die Baugrundstücke in voller Tiefe bebaubar sein.

Die Errichtung von Nebengebäuden und Carports soll eingeschränkt und der Bau von Garagen ausgeschlossen bleiben. Damit sollen unpassenden und zu großen Bebauungen durch die entsprechenden Maß- und Nutzungsfestsetzungen vorgebeugt werden.

Zur Ortsrandausbildung, d.h. der Gestaltung eines harmonischen Übergangs der Bebauung zur Umgebung wird ein 3m breiter Grünstreifen zum offenen Landschaftsraum ausgewiesen. In diesem Bereich sollen vorzugsweise die Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücke umgesetzt werden.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Wochenendhausgebiet festgesetzt. Wochenendhäuser dienen nicht dem dauerhaften Wohnen, sondern dem vorübergehenden Aufenthalt zum Zwecke der Erholung, z.B. an Wochenenden und sonstigen arbeitsfreien Zeiten. Das bedeutet, dass im Gebiet kein Wohnsitz gemeldet sein darf.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundflächenzahl, GRZ, Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden kann. § 17 Abs. 1 BauNVO legt hierzu die Obergrenzen fest. Für Wochenendhausgebiete darf die Grundflächenzahl von 0,2 grundsätzlich nicht überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind dabei die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Fläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu maximal 50 Prozent überschritten werden.

Nach § 10 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Grundfläche der Wochenendhäuser festzusetzen. Jede Wochenendhausparzelle ist mit einem Wochenendhaus bebaubar, welches einschließlich überdachter Freisitze, Terrassen, Wintergärten o.ä. 60qm Grundfläche (Außenumfang) nicht überschreitet.

Die Größenfestlegung soll dazu beitragen, die Freizeitnutzung zu gewährleisten, jedoch nicht das Maß einer dauerhaften Wohnnutzung anzusetzen.

Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn sie in Bezug zum Wochenendhaus separat stehen, insgesamt nicht mehr als 20 qm Grundfläche einnehmen, eigenständige Gebäude darstellen, nur von außen zugänglich und dem Nutzungszweck eines Wochenendhausgebietes dienen oder untergeordnet sind.

Die Größe der Nebenanlagen wird begrenzt, da auch das Wochenendhaus selbst z.B. zum Abstellen von Geräten genutzt werden kann. Die äußere Zugängigkeit soll gewährleisten, dass die Nebenanlage nicht als zusätzlicher Raum zum Hauptgebäude genutzt bzw. angegliedert wird.

Es sind maximal ein offenes Carport mit bis zu 30 qm sowie ein Stellplatz mit jeweils 15qm pro Wochenendgrundstück zulässig.

Garagen sind in ihrer Nutzung auf die dauerhafte Unterbringung von Fahrzeugen ausgerichtet. Sie widersprechen damit der Zweckbestimmung des Baugebietes und sind nicht zulässig.

Bauweise

§ 10 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) legt die Errichtung von Wochenendhäusern grundsätzlich als Einzelhäuser fest. Eine diesbezügliche Festsetzung der Bauweise erübrigt sich damit. Im Sinne der Berücksichtigung des gewachsenen Erscheinungsbildes findet die Möglichkeit zur Festsetzungen von Hausgruppen keine Anwendung.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO maßgebend, um die aufgelockerte Gebietsstruktur zu erhalten.

Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit, Dachneigung

Maßgebliches Kriterium zur Regelung der Höhe baulicher Anlagen soll die Wirkung der Bebauung auf die Ortsrandbildung sein. Die Unterordnung der Wochenendhausnutzung im Siedlungsraum soll sich auch im äußeren Erscheinungsbild widerspiegeln, d.h. eine kleinteilige, maßvolle Bebauung sichern. Aus diesem Grund wird die Höhe baulicher Anlagen auf 3,0 m begrenzt (für Gebäude gilt die Traufhöhe). Die Eingeschossigkeit zwingend festgesetzt. Der Grad der zulässigen Dachneigung wird in Ergänzung dessen entsprechend planungsrechtlich geregelt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes sind durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Damit folgt das so umschriebene „Baufenster“ dem vorhandenen Gebäudebestand sowie den Hinweisen des Geotechnischen Gutachtens bezüglich der Randböschung eines Kiesrestloches im Nahbereich.

Der Umfang der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eröffnet eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit innerhalb des vorgegebenen Baufensters.

6.1.3 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Um eine größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu sichern, werden die Befestigungsarten von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen innerhalb des Sondergebiets geregelt. In diesem Sinn wird auch die Anzahl der Stellplätze auf höchstens einen pro Grundstück beschränkt.

Zur Ortsrandausbildung, d.h. der Gestaltung eines harmonischen Übergangs der Bebauung zur Umgebung wird ein 3m breiter Grünstreifen zum offenen Landschaftsraum ausgewiesen. In diesem Bereich sollen vorzugsweise die Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücke umgesetzt werden. Diese Maßnahme dient ebenfalls dem im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelten Ausgleichbedarfs (s. Anlage 1).

Bei der Gestaltung der privaten Grundstücke ist insbesondere auf heimische und standortspezifische Pflanzen und Gehölze zurückzugreifen, die der Pflanzenliste zu entnehmen sind. In diesem Zusammenhang sind die Grenzabstände von Pflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. § 10 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) zu berücksichtigen.

Ist das Grundstück des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten unter der Voraussetzung, dass der Schattenwurf der Pflanzung die wirtschaftliche Bestimmung des landwirtschaftlichen Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

6.1.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen sowie Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 24 BauGB)

Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Schutzfläche 18m beidseitig der Trassenachse sind Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung, Bebaubarkeit und Begrünung zu erwarten, die sich aus dem Sicherheitsbereich der 110kV - Freileitung ergeben.

Die Errichtung von Gebäuden sowie Grundstücksnutzungen, die nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind in diesem Bereich ausgeschlossen.

Für alle Baumaßnahmen 50m beidseitig der Trassenachse sind gesonderte Standortzustimmungen der ENSO Netz GmbH einzuholen.

Bergbauliche Einwirkungen

Im südlichen Nahbereich des Plangebietes befindet sich eine alte Kiesgrube, die seit dem Ende des 19. Jahrhunderts bis in die 40er Jahre des 20. Jahrhunderts in Betrieb war. Im Rahmen eines Geotechnisches Gutachtens vom 10.09.14 wurde eine Standsicherheitsuntersuchung zur Restlochrandböschung der ehemaligen Kiesgewinnung durch einen anerkannten Sachverständigen durchgeführt. Aus den Berechnungsergebnissen ergibt sich, dass bei Einhaltung eines Mindestabstandes von $\geq 3\text{m}$ zur vorhandenen Böschungsoberkante eine ausreichende Standsicherheit für Gebäude vorhanden ist. Da zwischen der südlichen Plan-gebietsgrenze und der Böschungsoberkante des Kiesgrubenrestloches durchgehend das Flst.Nr.400/15 liegt, ist damit der nach erdstatischen Berechnungen ermittelte Mindestabstand zwischen der vorhandenen Böschungsoberkante und dem Bebauungsplangebiet durchgehend gewährleistet.

Sollte an der südlichen Plangebietsgrenze eine Grenzbebauung erfolgen, dann wird durch den Sachverständigen empfohlen, eine zusätzliche bauwerkspezifische Bewertung der Böschungsstandsicherheit durchzuführen.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan unter Ziffer 2 des Textteiles bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Ziel ist ein harmonisch gestalteter Siedlungsbereich, der sich gestalterisch und städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt und in seiner Gesamtheit als zusammengehörig wirksam wird.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Farbigkeiten und Materialien

Die Gebäudefarbigkeiten und -materialien haben sich harmonisch in das vorhandene Siedlungsbild einzufügen. Ausgehend von der Typik des Standortes sind Farbigkeiten in ihrer Intensität und Sättigung zu mindern, d.h. gebrochene Farbtöne mit mittleren und hohen Helligkeitsgraden zu verwenden. Dominanz erzeugende Material- und Oberflächenwirkungen wie z.B. Glanz, Reflektion sind aufgrund ihrer unerwünschten Wirkung (Fernwirkung, Ortsrandlage) nicht zulässig.

Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung orientieren sich an der ländlichen Baukultur des Ortes. Angestrebt wird eine ruhige, harmonische Dachlandschaft mit geschlossenen Dachflächen.

Auch aufgrund der Einsehbarkeit des Standortes aus größerer Entfernung (Ortsrandlage) sind die oberen Dachabschlüsse in ihrer Gestaltungsform von Wichtigkeit. Die Wahl der Dachdeckungsmaterialien schließt deshalb reflektierende und helle Materialien aus.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation (Staubfilterung, Wasserretention, Verdunstung) sowie aus gestalterischen Gründen wird eine Dachbegrünung für Flachdächer oder flach geneigte Dächer als vorzugsweise Option festgesetzt.

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Es wird eine Begrünung der nichtüberbauten Flächen sowie ein Mindestmaß an Bepflanzung mit standorttypischen Gehölzen festgelegt.

Die Regelung ist erforderlich zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere der Ortsrandausbildung sowie zur Grünvernetzung innerhalb des Plangebietes. Es sollen Lebensräume für die vorhandene Tierwelt gesichert sowie die kleinklimatischen Verhältnisse verbessert werden. Auf der Grundlage dieser Festsetzungen werden nachteilige Aus-wirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft vermieden.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Die Festsetzungen dienen der Unterbindung willkürlicher Geländemodellierungen und deren Negativauswirkungen auf die natürlichen Gegebenheiten des Standortes. Es sind grundsätzlich weiche Geländemodellierungen zu bevorzugen und auf Stützmauern möglichst zu verzichten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da sie nicht dem Nutzungszweck des Gebietes dienen. Der Erholungs- und Aufenthaltscharakter des Gebietes soll auch optisch gewährleistet und entsprechende Störungen unterbunden sein.

Einfriedungen

Es werden gestalterische Mindestfestlegungen zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen. Diese orientieren sich an der ländlichen Baukultur der Region. Dabei ist unter Berücksichtigung der Gartenbereiche die Sicherung einer Bodenfreiheit für das ungehinderte Passieren von Kleintieren zu gewährleisten.

Stellplätze

Zur Minderung der Bodenversiegelung sowie den Negativauswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sowie dem Hochwasserschutz durch die Vermeidung übermäßiger Abflüsse von Oberflächenwasser wird die Versiegelung der Oberflächengestaltung der Stellplätze durch Festlegungen zu wasserdurchlässigen Belägen begrenzt.

7 Nachrichtliche Übernahme

Naturschutz

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Oberlausitzer Bergland“, festgesetzt durch die Verordnung des Landkreises Bautzen vom 25.01.1999, werden nachrichtlich übernommen.

8 Soziale Maßnahmen (§180 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen wirtschaftlichen oder sozialen Nachteile auf die Lebensumstände der in diesem oder benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten. Soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB sind nicht notwendig, da die Zielsetzung des Bebauungsplanes den Schutz bestehender Nutzungen vorsieht.