



Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- Zulässig sind:
 - Wohnbebauung
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
 - Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen

Maß der baulichen Nutzung

- GR 300 m²** maximale zulässige Grundfläche pro Baugrundstück (Neubau)
- Im Bereich der vorhandenen Gebäude gilt als maximal zulässige Grundfläche **und damit gleichzeitig als überbaubare Grundstücksfläche** die tatsächlich vorhandene überbaute Grundfläche.
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 6,50 m** maximale Traufhöhe bezogen auf die jeweils vorhandene Geländeoberfläche

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsmittel

- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsgrün

Gestalterische Festsetzungen

- Frischrichtung**
- Dächer:** Als Dachformen sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 37° und 47° zulässig. Ausnahmsweise können Satteldächer mit doppelseitig geneigten, Vollwanddächern und Dachschneitten zulässig. Für Regen- und Nebendächer bis 20 m² Grundfläche sind ausnahmsweise auch flächengleiche Satteldächer oder Flachdächer zulässig. Der maximale Dachüberstand an Traufe und Organg wird auf 0,40 m festgesetzt.
- Als Material der Dachdeckung sind Schiefer, Kuntschiefer und ausnahmsweise Tonziegel zulässig. Die mögliche Farbe des Materials liegt im Bereich der natürlichen Farbe des Gesteins und ist in der Regel durch die Farbe des Giebelputzes zu gestalten und insbesondere in verrohrten Teilabschnitten offenzulegen. Die Dachdeckung der Nebengebäude und Garagen soll in Farbe und Material der des Hauptbauteils entsprechen.

Fassaden:

- Als äußeres Fassadenmaterial ist ausschließlich zulässig: Feinputz, Holz, Schiefer bzw. Kuntschiefer
- Für den Sockelbereich ist darüber hinaus Naturstein oder Klinkermauerwerk zulässig.
- Einseitig unterseitig ist Kunststoff und Metall. Versätze von über- einanderliegenden Fensterebenen sind unzulässig.
- Als Fensterformate sind nur stehende Fenster zu verwenden. Sie sind in die Wandflächen mit Zierrahmen oder Putzfasschen einzufügen. Riemchenverkleidungen sind unzulässig.
- Ab einer Glasbreite von 0,60 m ist eine entsprechende Fensterteilung mit Sprossen zwingend vorzunehmen.
- Vorhäuser und Vordächer müssen in klar erkennbarer gestalterischer Einheit zum Baukörper stehen. Auskragende Betonvordächer und massive Betoneinhausungen oder Abstützzungen sind ebenso unzulässig wie seitliche Metallrahmen/Glasstrukturen.
- Haustüren sind nur aus Holz mit maximal 25 % Glasfläche zulässig.
- Für die Farbgestaltung sind der umgebenden Bebauung angepasste "Naturtöne" zu verwenden (helle Farben in Ocker- bis Brauntönen). Bei Holzverkleidungen ist auch eine dunkle Farbgebung zulässig. Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.
- Einfriedungen:** Einfriedungen sind nur in Form von Felderzäunen zulässig. Die Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Einfriedungen aus Mischerdichtholz hergestellt werden, allerdings nicht zu öffentlichen Verkehrsflächen. *Einfriedungen dürfen zur Kreisstrasse hin eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Jegliche Form von massiver Sockel ist unzulässig*

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Die öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage zu erhalten und zu entwickeln. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und ergänzend sind Baumpflanzungen gemäß Pflanzbindung 2 vorzunehmen.
- private Grünfläche
- Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind in ihrem Charakter als Wiese oder Obstwiese auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen und Stellflächen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf diesen Flächen unzulässig.

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Auf den ausgewiesenen Flächen ist jegliche Bebauung, auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie jegliche Versegelung des Bodens unzulässig. Für die ausgewiesenen Flächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- M 1** Die Fläche ist im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen als extensive Feuchtwiese zu entwickeln und durch zweischichtige Mahd zu unterhalten. Der Bereich an den Zulüssen zur Pike ist als Biotope nach § 26 SächsNatSchG zu pflegen (bunsel- und seegrenzreiche Feuchtwiese). An den beiden Graben ist abschnittsweise eine Pflanzung mit Strauchweiden oder Kopfweiden vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.
- M 3** Der Bachlauf der Pike ist im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen naturnah zu gestalten und insbesondere in verrohrten Teilabschnitten offenzulegen. Die Ufer sind abschnittsweise mit Strauchweiden oder Kopfweiden auf Dauer zu bepflanzen.

Alle Ausgleichsmaßnahmen werden der Summe der Eingriffe, die durch Neubaumaßnahmen vorgenommen werden, zugeordnet (Sammlerordnung). Den Verteilungsmaßstab regelt die Kostensatzungsverordnung der Stadt Schirgiswalde gemäß § 135 c BauGB.

Pflanzbindungen

- zu erhaltender Baumbestand
- Pflanzgebiet Baum
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Für diese Flächen gilt das Pflanzgebiet 4.

Zur Durchgrünung und Gestaltung des Pflanzgebietes sind an den im Plan ausgewiesenen Standorten vorwiegend einheimische Laubbaum- und Straucharten zu pflanzen. Eine Abweichung der eingetragenen Pflanzstandorte von bis zu 10 m kann in Ausnahmefällen zugelassen werden (Zufahrt, Leitungsstrassen).

Pflanzbindung 1

- Entlang der Kreisstrasse 7246 sind an den aus dem Plan ersichtlichen Standorten Bäume der Art *Pyrus calleryana* "Chanticleer" - Wildbirne zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit einer Dauerwiesenmischung mit Krautausatz anzulegen.
- Qualität und Größenbindung: Hochstamm 4 x v. STU 18 - 20

Pflanzbindung 2

- Auf der öffentlichen Grünfläche sind gemäß Pflanzdarstellung Baumpflanzungen der Art *Tilia cordata* - Winterlinde vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.
- Qualität und Größenbindung: Hochstamm 4 x v. STU 18 - 20

Pflanzbindung 3

- Auf den Freiflächen am Buswendeplatz sind gemäß Pflanzdarstellung Baumpflanzungen der Art *Acer pseudoplatanus* - Berg-Ahorn vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.
- Qualität und Größenbindung: Hochstamm 4 x v. STU 18 - 20

Pflanzbindung 4

- Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unter Erhaltung ihres Baumbestandes in ihrer typischen Erscheinungsform als Obstwiese bzw. Baumhecke zu bewahren. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen hochstämmiger Obstbäume bzw. standortgerechter Laubbäume zu ersetzen.

Sonstige Festsetzungen

- offener Wasserlauf (teilweise Renaturierung und Umverlegung bei Straßenausbau)
- verrohrter Wasserlauf
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

- Einzelidentifikationsnummern
- Gasthochdruckleitung
- Bestandsangaben: bestehende Hauptgebäude, bestehende Nebengebäude, Flurstücksnummer, vorhandene Grundstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastralmäßigen Bestand vom und gilt für Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Bautzen, den Leiter des Staatlichen Vermessungsamtes

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monats vom 18.03.2003 bis einschließlich 22.04.2003 öffentlich ausgestellt.

Schirgiswalde, den 04.08.03 Jung Bürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am 26.06.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden und der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde gemäß § 10 BauGB am 26.06.2003 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Schirgiswalde, den 04.08.03 Jung Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt.

Schirgiswalde, den 04.08.03 Jung Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist am 04.07.03 erteilt. Die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sind im Plan mit der Begründung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erloschen von Einspruchsansprüchen nach § 44 Abs. 3 Satz 1 sowie Absatz 4 hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung vom in Kraft.

Schirgiswalde, den 04.08.03 Jung Bürgermeister

Hinweis:

Alle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches erfordern die denkmalschutzrechtliche Genehmigung entsprechend § 12 SächsDSchG bzw. die Zustimmung der Denkmalschutzbehörde gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bei Vorhaben, die einer Baugenehmigung bedürfen.

SATZUNG DER STADT SCHIRGISWALDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN STRASSENBAU "K 7246 NEUSCHIRGISWALDE"

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902) sowie nach § 83 der Sächsischen Bauordnung vom 18. März 1999 (SächsGVBl. Nr. 4/1999), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 26. 06. 2003 die Satzung über den Bebauungsplan Strassenbau "K 7246 Neuschirgiswalde", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom Februar 2003, einschließlich der redaktionellen Korrekturen gemäß Abwägung vom 26.06.2003, erlassen. Gleichzeitig wird damit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der vorliegende Bebauungsplan Nr. 4 "Ortslage Neuschirgiswalde" (in Kraft gesetzt am 26.03.1999) geändert.

mit redaktionellen Korrekturen gemäß Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom 26.06.2003

Landkreis Bautzen

Stad Schirgiswalde

Bebauungsplan Nr. 6 "K 7246 Neuschirgiswalde"

Maßstab 1 : 1 000

Planungsstand: Februar 2003

PLANUNGSBURG BÖTJE