Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- 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 — maximal 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

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Fußweg

Verkehrsgrün

Gestalterische Festsetzungen

Firstrichtung

Dächer: Als Dachformen sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 37° bis 47° zulässig. Ausnahmsweise können Satteldächer mit Krüppelwalm ausgeführt werden. Mansarddächer, Vollwalmdächer und Dacheinschnitte sind unzulässig.
Für Garagen und Nebengebäude bis 20 m² Grundfläche sind ausnahmsweise auch flachgeneigte Satteldächer oder Flachdächer zulässig.
Der maximale Dachüberstand an Traufe und Ortgang wird auf 0,40 m festgesetzt.
As Material der Dachdeckung sind Schiefer, Kunstschiefer und ausnahmsweise Tonziegel zulässig. Die mögliche Farbe des Materials liegt im Bereich zwischen Anthrazit und Rotbraun. Ausdrücklich untersagt sind Metalldeckungen und Schilf. Die Dachdeckung der Nebengebäude und Garagen soll in Farbe und Material der des Hauptbaukörpers entsprechen.

Fassaden: Als äußeres Fassadenmaterial ist ausschließlich zulässig:
Feinputz
Holz
Schiefer bzw. Kunstschiefer

Für den Sockelbereich ist darüber hinaus Naturstein oder Klinkermauerwerk zulässig.
Ausdrücklich untersagt sind Kunststoff und Metall.
Versätze von übereinanderliegenden Fensterachsen sind unzulässig.
Als Fensterformate sind nur stehende Fenster zu verwenden. Sie sind in die Wandflächen mit Zierrahmen oder Putzlaschen einzufügen. Riemchenverkleidungen sind unzulässig.
Ab einer Glasbreite von 0,60 m ist eine entsprechende Fensterteilung mit Sprossen zwingend vorzunehmen.

Vorhäuser, Vordächer, Haustüren: Vorhäuser und Vordächer müssen in klar erkennbarer gestalterischer Einheit zum Baukörper stehen.
Auskragende Betonvordächer und massive Betoneinhausungen oder Abstützungen sind ebenso unzulässig wie seitliche Metallrahmen/Glaskonstruktionen.
Haustüren sind nur aus Holz mit maximal 25 % Glasfläche zulässig.

Farben: Für die Farbgestaltung sind der umgebenden Bebauung angepaßte „Naturtöne" zu verwenden (helle Farben in Ocker bis Brauntöne).
Bei Holzverkleidungen ist auch eine dunkle Farbgebung zulässig.
Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Einfriedungen: Einfriedungen sind nur in Form von Feldlattenzäunen zulässig.
Die Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten.
Ausnahmsweise können Einfriedungen aus Maschendraht hergestellt werden, allerdings nicht zu öffentlichen Verkehrsflächen. *Einfriedungen dürfen zur Kreisstraße hin eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Jegliche Form von massiven Sockeln 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

1. Auf den ausgewiesenen Flächen ist jegliche Bebauung, auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, sowie jegliche Versiegelung des Bodens unzulässig.
2. Für die ausgewiesenen Flächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

M 1
Die Fläche ist im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen als extensive Feuchtwiese zu entwickeln und durch zweischürige Mahd zu unterhalten. Der Bereich an den Zuflüssen zur Pike ist als Biotop nach § 26 SächsNatSchG zu pflegen (binsen- und seggenreiche Feuchtwiese). An den beiden Gräben ist abschnittsweise eine Pflanzung mit Strauchweiden oder Kopfweiden vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

M 2
Die Fläche ist im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen als extensive Feuchtwiese mit naturnahem Teich zu entwickeln.
Die Teichufer sind *abschnittsweise* mit Strauchweiden oder Kopfweiden auf Dauer zu bepflanzen. Die Unterhaltung der Wiese erfolgt in zweischüriger Mahd.

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.

Um einen angemessenen Ausgleich herzustellen, wird durch die Stadt Schirgiswalde außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Aufforstung (ca. 1000 m²) auf dem Flurstück 1178/1 des Domstiftgelände am Lärchenberg durchgeführt.

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

Pflanzbindungen

zu erhaltender Baumbestand

Pflanzgebot Baum

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Für diese Flächen gilt das Pflanzgebot 4.

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

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 Kräuterzusatz anzusäen.
Qualität und Größenbindung: Hochstamm 4 x v STJ 18 - 20

Pflanzbindung 2

Auf der öffentlichen Grünfläche sind gemäß Plandarstellung Baumpflanzungen der Art

Tilia cordata - Winter-Linde

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 Plandarstellung 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

Teich

offener Wasserlauf (teilweise Renaturierung und Umverlegung bei Straßenneubau)

verrohrter Wasserlauf

temporärer Wasserlauf bzw. -zufluß

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Nachrichtliche Übernahme

Trinkwasserschutzzone II

D — Einzelderkmale

Gashochdruckleitung

kathodischer Korrosionsschutz der Gashochdruckleitung

Bestandsangaben

bestehende Gebäude } mit Firstrichtung und Geschossigkeit

bestehende Nebengebäude }

1060/3 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücksgrenze

SATZUNG DER STADT SCHIRGISWALDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 " ORTSLAGE NEUSCHIRGSWALDE "

Aufgrund des § 10 des BauG3 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 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1402), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Febr. 1997 (SächsGVBl. S. 135) wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom 24.09.1998 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Ortslage Neuschirgiswalde", bestehend aus der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom Mai 1998, einschließlich der redaktionellen Korrekturen gemäß Abwägung vom 24.09.1998, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Darstellung der Legenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom ...06.10.98..... und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Bautzen, den 06.10.98 — Leiter des Staatlichen Vermessungsamtes

Der Stadtrat hat am ...**18.04.96**... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und diesen Beschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Schirgiswalde, den 06. Nov. 1998 — Siegel — Rösler, Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ...**19.09.96**..... durchgeführt worden.

Schirgiswalde, den 06. Nov. 1998 — Siegel — Rösler, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monats vom ...**15.09.98**... bis einschließlich ...**17.07.98**.... öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schirgiswalde, den 06. Nov. 1998 — Siegel — Rösler, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...**01.06.98**..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schirgiswalde, den 06. Nov. 1998 — Siegel — Rösler, Bürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am ...**24.09.98**..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schirgiswalde, den 06. Nov. 1998 — Siegel — Rösler, Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde gemäß § 10 BauGB am ...**24.09.98**... durch den Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Schirgiswalde, den 06. Nov. 1998 — Siegel — Rösler, 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.

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

Schirgiswalde, den 12.04.99 — Siegel — Rösler, Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 des SächsBauSBAG der Höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, wurde nicht geltend gemacht.
Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan ist am ...26.10.99... ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei wurde auch bekanntgemacht, wo der Plan mit Begründung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung vom ...26.10.99... in Kraft.

Schirgiswalde, den 12.04.99 — Siegel — Rösler, Bürgermeister

Redaktionelle Korrekturen:

- Wegfall des Baufensters auf dem Flurstück 1022
- Verschiebung des Baufensters auf dem Flurstück 1071 um 5 m nach NW
- Korrektur der Ausgleichsfläche M 2
- Korrektur der textlichen Festsetzungen (*kursiv*)

Stadt Schirgiswalde, Lks. Bautzen

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 4 „Ortslage Neuschirgiswalde"

Maßstab 1 : 1 000 — Planungsstand: Mai 1998

mit redaktionellen Korrekturen gemäß Abwägungs- und Satzungsbeschluß vom 24.09.1998

PLANUNGSBÜRO BOTHE
ALTEXZELLER STRASSE 19, 01069 DRESDEN
TELEFON 0351/4 76 31 77 FAX 0351/4 76 31 85

Landschaftsarchitektur - Büro Grohmann
Altexzeller Straße 19, 01069 Dresden
Tel.: 0351/877 340, Fax: 0351/877 34 66