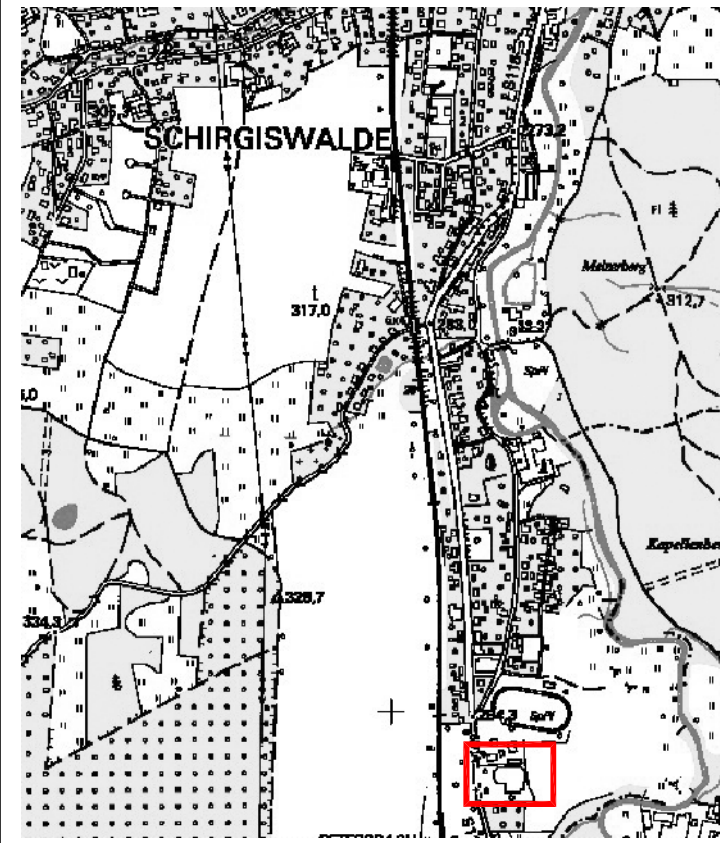




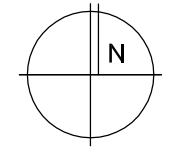
ÜBERSICHTSKARTE MASZSTABLOS



SO	H _{max} = 10.60m
0,8	a
WD	DN 25° - 35°

SO	H _{max} = 6.00m
0,8	o
SD	DN 25° ± 3°

715/1



Meter

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN
 - 1.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN
 - a) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1998 (BGBl. I S.2049)
 - b) Maßnahmegesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622)
 - c) Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I. S.466)
 - 1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.2.1 Baumarkt mit zulässigen Sortimentsbezeichnungen Verkaufsraumfläche 1.341 m²
 - 1.2.2 Gartencenter mit zulässigen Sortimentsbezeichnungen Verkaufsraumfläche 430 m²
 - 1.3 MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und die Höhe der baulichen Anlagen dargestellt.
 - 1.3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. §16 Abs. 3 und 4 sowie §18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Firsthöhe (FH) entsprechend Planeinschrieb im Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Firsthöhe ist ab dem am Gebäude anliegenden natürlichen Gelände zu bemessen.
 - 1.4 BAUWEISE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§22 und 23 BauNVO)

Bauweise entsprechend Planeinschrieb
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maß kann zugelassen werden.
 - 1.5 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.2 i.V.m. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 400m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laubbäume werden angerechnet.
 - 1.6 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die im Lageplan festgelegte Stellung baulicher Anlagen ist als Richtung des Hauptfirstes verbindlich. Anbauten und Nebenanlagen dürfen von der festgelegten Stellung abweichen.
 - 1.7 NEBENANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §14 und §23 Abs.5 BauNVO)

Auf Flächen mit Pflanzgebot und Leitungsrechten sind keine Nebenanlagen zulässig. Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes widersprechen, wie jegliche Arten von Verkaufswagen größer 6m, Verkaufstände oder Verkaufs- und Ausstellungszelte als fliegende Bauten sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
 - 1.8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Grundstücken bis zu einer Höhe von 1,00m, zulässig.

- 1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Pfg 1: Laubgehölzstreifen, Pflanzlisten 1 und 2
Die Fläche ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern dicht anzupflanzen und so zu erhalten.
Die Bäume sollen bei Pflanzung einen Mindeststammumfang in 1m H öhe von 16-18 cm (3x verpflanzt) haben.
Pfg 2: Sichtschutzhecke, Pflanzliste 2
Die Hecke ist mit einheimischen Sträuchern dicht anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.10 BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume, Pflanzungen und Ansaaten sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.
Alle Bäume sind während den Baumaßnahmen ausreichend zu schützen. Beschädigung, Zerstörung oder Entfernung von zu erhaltenden Bäumen gilt als Ordnungswidrigkeit und wird mit einer Geldbuße geahndet (gemäß §213 Abs.1 und 2 BauGB).
Ein ausreichend großes Baumbeet (mindestens 4m) ist von Oberflächenversiegelung und Verdichtung freizuhalten.
- 1.11 FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHT (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen dienen den Versorgungsträgern zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und sind entsprechend zu belasten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 RECHTLICHE GRUNDLAGE

§83 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.29994 (S ächs.GVBl. S.1401), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.02.1997 (S ächs GVBl. S.105).
- 2.2 DACHGESTALTUNG
 - 2.2.1 Dachformen und Dachneigung der Hauptgebäude
Siehe Eintrag im Lageplan
 - 2.2.2 Dachdeckung
Als Materialien sind Ziegel und Glas zugelassen. Begrünte Dächer sind generell zulässig.
 - 2.2.1 Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren sind zugelassen.
- 2.3 ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND ANLAGEN

Die Wände sind zu verputzen oder zu verglasen. Sockel können mit landschaftstypischen Materialien errichtet oder verkleidet werden.
Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.
- 2.4 EINFRIEDUNGEN

Zäune entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen müssen mindestens 1,0 m beidseitig eingegrünt werden. Die Zaunhöhe wird auf 1,5 m über Straßenniveau begrenzt. Die Einfriedungen zum Nachbargrundstück bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Unter Berücksichtigung des Nachbarnachbarschaftsrechtes sind lebende Einfriedungen auf 1/3 der genannten Grenzängen bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig.

- 2.5 ZUFahrTEN, STELLPLätze, ZUGänge

Zufahrten und Zugänge sind, wenn möglich, mit einem wasserdurchlässigen Belag, z.B. Rasenpflaster, zu versehen. Ebenenrüge, neu zu schaffende Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. mit Rasenpflaster, Schotterrassen, wassergebundener Decke) herzustellen.
- 2.6 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden. Es sind nur unbeleuchtete oder innenbeleuchtete Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder grellem Licht sind nicht zulässig.
- 2 HINWEISE
 - 3.1 Archäologische Funde
Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß §20 SächsDschG verwiesen.
 - 3.2 BODENSCHUTZ
Lt. Merkblatt vom Staatlichen Umweltafamt Bautzen „Altlasten/Bodenschutz“ vom Februar 1996 Bekannt gewordene bzw. im Zuge der Baumaßnahmen bekannt werdende nicht unerhebliche Bodenbelastungen gemäß §10 Abs.3 EGAB unverzüglich der zuständigen Behörde (Landratsamt - Umweltamt) anzuzeigen.
Nach §202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten.
Für den darüber hinaus anfallenden unbelasteten Bodenaushub ist im Sinne §1 Abs.1 EGAB und gemäß den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen vom 07.07.1992 ein Massenausgleich vorzuschreiben bzw. eine Verwertung zu sichern. Eine Ablagerung von unbelastetem Erdaushub als Abfall ist nichtzulässig.
Zum Erhalt der natürlichen Fruchtbarkeit und zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen im Sinne §7 Abs.3 EGAB und §1 Abs.5 Satz 3 BauGB gelten aus fachlicher Sicht folgende Hinweise für den Umgang mit Bodenaushub:
- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen, Schad- und Reststoffen sind zu verhindern
- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von maximal 2m so anzulegen, dass Erosion und Vernässung bei Niederschlägen vermieden werden.
- 3.3 PFLANZLISTEN

1. Bäume	- Bergahorn	2. Sträucher	- Cornus sanguinea	- Hartriegel
Acer pseudoplatanus	- Acer campestre	- Prunus padus	- Salix caprea	- Traubenkirsche
Carpinus betulus	- Quercus robur	- Fraxinus excelsior	- Prunus spinosa	- Schlehe
Tilia cordata	- Prunus avium	- Malus communis	- Pyrus communis	- Eberesche

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat Schirgiswalde hat am 24.09.2009 die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes -Baumarkt und Gartencenter- beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.10.2009 im „Amtlichen Mitteilungsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Schirgiswalde, den (Siegel) Bürgermeister

Von der frühzeitigen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung im Sinne des § 3 Abs.1 BauGB erfolgte in der öffentlichen Stadtratssitzung am 24.09.2009. Die Einladung ist am 04.09.2009 im „Amtlichen Mitteilungsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden

Schirgiswalde, den (Siegel) Bürgermeister

Der Stadtrat Schirgiswalde hat am 24.09.2009 den Entwurf zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes -Baumarkt und Gartencenter- beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schirgiswalde, den (Siegel) Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes -Baumarkt und Gartencenter- bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 19.10.2009 bis zum 20.11.2009 während folgender Zeiten
 Dienstag 9.00 Uhr - 11.30 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
 Donnerstag 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
 Freitag 9.00 Uhr - 11.30 Uhr
 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 02.10.2009 im „Amtlichen Mitteilungsblatt“ bekannt gemacht worden.

Schirgiswalde, den (Siegel) Bürgermeister

Die Nachbargemeinden, die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.11.2009 um Stellungnahme zum Entwurf gebeten worden.

Schirgiswalde, den (Siegel) Bürgermeister

Der Stadtrat Schirgiswalde hat am 25.03.2010 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs.1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schirgiswalde, den (Siegel) Bürgermeister

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes -Baumarkt und Gartencenter-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 25.03.2010 vom Stadtrat Schirgiswalde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Schirgiswalde, den (Siegel) Bürgermeister

Die Anzeige der Satzung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes -Baumarkt und Gartencenter- erfolgte mit Schreiben vom bei der Rechtsaufsichtsbehörde des Landratsamtes Bautzen.

Schirgiswalde, den (Siegel) Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Schirgiswalde, den (Siegel) Bürgermeister

Die Mitteilung über die Stelle der Einsichtnahme, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, ist am 01.04.2010 im „Amtlichen Mitteilungsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntgabe in Kraft getreten.

Schirgiswalde, den (Siegel) Bürgermeister

Übereinstimmungsvermerk
 Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen innerhalb des gekennzeichneten Bereiches des Bebauungsplanes 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes -Baumarkt und Gartencenter- entspricht dem katastermäßigen Bestand von und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Bautzen, den
 Landkreis Bautzen
 Amt für Vermessungswesen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die Planzeichnung entspricht den Anforderungen der Planzeichnerverordnung PlanzV90 vom 18.12.1990

- ÄNDERUNGEN IN FARBE**
- AUFHEBUNGEN
 - NEUAUSWEISUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAX. GEBÄUDEHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 SO SONDERGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
 H_{max} MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE, HÖCHSTMASS

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN
 o OFFENE BAUWEISE
 a ABWEICHENDE BAUWEISE, GEBÄUDELÄNGE GRÖßER ALS 50 m ZULÄSSIG
 - - - BAUGRENZE

GRÜNFLÄCHEN
P PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT
8 8 8 8 FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
X X X X PRIVATE VERKEHRSLÄCHE
▲ ▼ EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
WA / SA WALMDACH (WA) / SATTELDACH (SA)
 DN 35° - 48° DACHNEIGUNG ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS
↔ HAUPTFIRSTRICHTUNG (STELLUNG BAULICHER ANLAGEN)
LR LEITUNGSRECHT
/ / / / FLÄCHEN, DIE AUF DAUER VON SICHTHINDERNISSEN ÜBER 0,80m ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE FREIZUHALTEN SIND

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
◇ ◇ ◇ HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH

KARTENGRUNDLAGE
252 FLURSTÜCKSGRENZE MIT FLURSTÜCKSNUMMER
/ / / / BESTAND HAUPT- / NEBENGEBÄUDE

Stadt Schirgiswalde

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Baumarkt und Gartencenter 1. Änderung

Teil A - Planzeichnung M 1 : 500
 Satzung 25.03.2010

Stadtverwaltung Schirgiswalde Büro für Architektur und Städtebau
 Dipl.Ing. Volker Augustin, Löbau