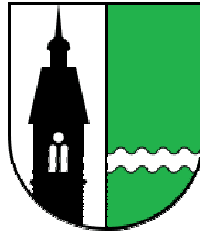


GEMEINDE GROSSPOSTWITZ



SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes

„RASCHAER BERG“

(vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB)

Fassung vom 09.08.2012 bestehend aus:

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Textliche Festsetzungen

Beigefügter Teil: Begründung

Textliche Festsetzungen - TEIL B

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB und §§1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§1 Abs.3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

WA – Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

MI – Mischgebiet gem. §6 BauNVO

Gliederung des Mischgebietes MI (§6 i.V. mit §1 Abs.4 Nr.1 BauNVO):

Das festgesetzte Mischgebiet ist in die Teilgebiete MI 1 und MI 2 gegliedert.

1.1.2 Zulässigkeit bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen als Ausnahmen (§1 Abs.5 BauNVO)

- Von den Nutzungen im Sinne §6 Abs.2 BauNVO können folgende Arten ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne §4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.3 Zulässigkeit von Ausnahmen (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

- Von den Nutzungen im Sinne §4 Abs.3 BauNVO sind folgende Arten nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Von den Nutzungen im Sinne §6 Abs.3 BauNVO sind folgende Arten nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes

1.1.4 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen (§1 Abs.5 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne §6 BauNVO sind folgende Arten im Teilgebiet MI 1 nicht zulässig:

- Wohnen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.2 BauNVO und §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des B-Planes durch die Angabe der Grundflächenflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 BauNVO)
TH max = Traufhöhe (Eintrag in der Nutzungsschablone)
Die maximale zulässige Traufhöhe wird gemessen in Bezug zu dem niedrigsten am Gebäude anliegenden Geländepunkt der im Baugenehmigungsverfahren festgesetzten neuen Geländeoberfläche sowie der Traufhöhe als unterste Dachbegrenzungskante.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 BauNVO)
▪ Siehe Einschriebe im Plan

1.3 **Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)
Die Gebäude sind nur in offener Bauweise zulässig.

1.4 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)
Von der in der Planzeichnung eingetragenen Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirst-richtung) kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild der Siedlung Raschaer Berg nicht beeinträchtigt wird.

Untergeordnete Gebäudeteile können von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen abweichen.

1.5 **Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit §23 BauNVO)
▪ Siehe Einzeichnungen im Plan
▪ Die festgesetzten Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile wie Windfänge, überdachte Hauseingangstreppen, Vordächer, Balkone, Freisitze bis zu 2,50m überschritten werden.
▪ Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zusätzlich zu den Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO zulässig:
- bauliche Umschließungen von erforderlichen Nebenanlagen wie Abfallsammelstellen
- Trafostationen und sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1.6 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschriebe im Plan.

▪ Geh- und Fahrrechte
Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten
▪ Flst. 123/2 - GF 1
▪ Flst. 117/4; 7a; 117a - GF 3
▪ Flst. 180/1 sowie der angrenzenden, teilweise außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke - GF 2
festgesetzt.

- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Die ausgewiesenen Flächen der Leitungsrechte dienen den Ver- und Entsorgungsträgern zur Führung unterirdischen Leitungen. Innerhalb der Schutzbereiche sind keine Bebauungen und Baumpflanzungen zulässig.

1.7 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche, §9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) im Sinne des §3 Abs.1 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind in den mit Planzeichen 15.6 PlanzV90 gekennzeichneten Bereichen, die nachfolgend aufgeführten Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

An den Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne Nr.4.1 der DIN 4109 sind nach außen abschließende Bauteile dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989, Hrsg.: DIN-Deutsches Institut für Normung e.V., in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“, August 1987, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., geführt werden können.

Im Mischgebiet sollten schutzbedürftige Räume so angeordnet werden, dass sie mindestens ein Fenster an einer nicht der B96 zugewandten Seite aufweisen.

Schutzbedürftige Räume im Sinne Nr.4.1 der DIN 4109 mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen, die nur Fenster in Fassaden parallel oder in einem Winkel bis 90° zum Verlauf der Bundesstraße besitzen, sind mit Belüftungseinrichtungen zu versehen, welche die erzielte Schalldämmung nicht verringern.

1.9 Fläche für Nebenanlagen

Die Fläche für Nebenanlagen wird den Grundstücken Bautzener Str. 8 (ehem. Grundschule) und 9 zugeordnet.

1.10 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Pf 1

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind raumkantenbildend (parallel zur Ausgleichsmaßnahme A2) Laubbäume mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm 2xv; Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen z.B. Tilia cordata (WinterLinde).

Die festgesetzten Baumstandorte können geringfügig verschoben werden. Arten sind der Auswahlliste für Gehölze zu entnehmen.

▪ Pf 2

Zur Strukturierung der Wiesenfläche sind Strauchgruppen aus folgenden Arten anzupflanzen:

Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Die Grünfläche ist mit einer Dauerwiesen-Mischung mit Kräuterzusatz anzusäen und extensiv zu bewirtschaften.

- Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand auf den im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Folgende Auswahlliste für Gehölze ist im Plangebiet zu verwenden.

BAUMARTEN

Hochstämmige Obstbaumarten

Trockene Standorte

Birke	Betula pentula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Elsbeere	Sorbus torminalis

Feuchte bis frische Standorte

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanooides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pentula
Moorbirke	Betula pubescens
Gemeine Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Holzapfel	Malus syvestris
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraister
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Bruchweide	Salix fragilis
Eberesche	Sobus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra
Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus minor

KLETTERPFLANZEN

STRAUCHARTEN

Trockene Standorte

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Gemeiner Wacholder	Juniperus communis
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa corymbifera
Weinrose	Rosa rubiginosa
Filzrose	Rosa tormentosa
Kratzbeere	Rubus caesius
Gewöhnliche	Rubus fruticosus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Brombeere	Rubus idaeus
Echte Himbeere	Rubus idaeus
Besenginster	Sarothamnus scoparius

Feuchte bis frische Standorte

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Spindelstrauch	Euonymus europaea
Seidelbast	Daphne mezereum
Faulbaum	Frangula alnus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Kratzbeere	Rubus caesius
Brombeere	Rubus fruticosus
Echte Himbeere	Rubus idaeus
Traubenholunder	Sambucus racemosa

Arten mit Rankhilfe

Rote Zaunrube	Bryonia dioica
Zaunwinde	Calystegia sepium
Waldrebe	Clematis vitalba
Hopfen	Humulus lupulus
Brombeere	Rubus fruticosus
Vogelwicke	Vicia cracca
Bittersüßer	Solanum dulcamara
Nachtschatten	

Selbstrankend

Efeu	Hedera helix
------	--------------

Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Zwergsträucher

Heidekraut	Calluna vulgaris
Glockenheide	Erica tetralix
Preiselbeere	Vaccinium vitis-idaea
Deutscher Ginster	Genista germanica
Färberginster	Gernista tinctoria

BODENDECKER

Efeu	Hedera helix
Immergrün	Vinca minor

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs.1 Nr.1 SächsBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

- Fassadenflächen haben sich hinsichtlich ihrer Farbigkeit in die vorhandene Umgebung harmonisch einzufügen. Es sind ausschließlich stumpfe, matte Oberflächen auszubilden, die eine geringe Farbintensität und Farbreinheit aufweisen (mittlere bis hohe Helligkeitswerte). Ein reinweißer Fassadenfarbton ist nur als Gliederungs- oder Absetzfarbe zulässig.
- Die Wahl der Materialien für die Gestaltung der Wände und Fassaden hat ortstypisch zu erfolgen. Zu bevorzugen sind natürliche Materialien, wie Putz und Holz. Unzulässig sind Materialien aus Kunststoff und Keramik. Dies gilt auch für den Sockelbereich.

Fassaden oder Fassadenteile, die auf einer Fläche von mindestens 40 m² keine Fenster oder sonstige Öffnungen aufweisen sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen (Spalier oder selbstklimmend) begrünt werden.

2.1.2 Dachgestaltung

- Festsetzung Dachneigung siehe Einschriebe im Plan.
- Als Dachdeckung sind nur kleinformatige Dachdeckungselemente in stumpfen, matten und dunklen Rot-, Braun und Anthrazittönen zulässig. Reflektierende Materialien werden ausgeschlossen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer zulässig.
- Garagen gem. §12 BauNVO, Carports und Nebenanlagen gem. §14 Abs.1 BauNVO können mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden. Werden sie mit einem Flachdach versehen, so ist dieses vorzugsweise als begrüntes Dach auszuführen.
- Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Formate und -farbe) auszuführen.
- Dachflächen, die am First versetzt sind (versetzte Satteldächer), werden bis zu 1,20m Höhenversatz zugelassen.

- Flachdächer und flachgeneigte Dächer (<15° Dachneigung) sind vorzugsweise extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten.
- Solaranlagen auf Dachflächen sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

2.2 Werbeanlagen / Firmierung (§ 89 Abs.1 Nr.1 SächsBO)

- Werbeelemente und Firmierungen sind in der Dimensionierung prinzipiell den Proportionen und architektonischen Gliederungen der Gebäude unterzuordnen und dürfen pro Gebäudeseite max. 25% der Fassadenfläche einnehmen.
- Werbeelemente dürfen nicht oberhalb der realisierten Wandhöhen der Gebäude errichtet werden.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig.
- Von den Werbeanlagen ausgehende Blendwirkungen auf den Verkehr der B 96 sind auszuschließen.

2.3 Gestaltung der Garagen

Zusammenhängende, nebeneinander stehende Garagen oder überdachte Stellplätze sind in Form, Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten. Erdüberdeckte Garagen sind zulässig.

2.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke ausschließlich der Flächen für Nebenanlagen, Stellflächen, zulässige Arbeits- und Lagerflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Dabei sind pro 500 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum und 10 Sträucher anzupflanzen. Diese Mindestanzahl anzupflanzender Gehölze ist vollständig aus der Pflanzenliste auszuwählen. Die Pflanzmaßnahmen müssen jeweils ein Jahr nach Bezugsfähigkeit des Gebäudes ausgeführt sein.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Geländemodellierungen, Böschungen und Stützmauern sind nur für funktionell begründbare Geländeanpassungen zulässig.

2.5 Einfriedungen (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)

- Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf 1.70 m nicht überschreiten.
- Blickdichte Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.
Hecken als Grundstückseinfriedungen oder Hinterpflanzungen der Einfriedungen sind zulässig.
- Eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm für ungehindertes Passieren durch Kleintiere ist zu gewährleisten.

2.6 Stellplätze (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)

Nichtüberdachte Stellplätze einschließlich der zugehörigen Bewegungsflächen sind in ihrer Oberflächengestaltung zu mindestens 25% wasserdurchlässig zu gestalten. Das ist durch den Einsatz geeigneter Materialien wie z.B. Pflaster mit Grasfuge, Rasengittersteine, Rasenpflaster oder sonstige wasserdurchlässige Beläge zu sichern.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei geschützte Biotope i.S. §26 Abs.1 SächsNatSchG (Streuobstwiesen), die in ihrer fachbehördlich festgestellten Begrenzung nachrichtlich übernommen wurden.

Zwei Teilflächen des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“, dessen Grenze nachrichtlich übernommen wurde.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen - A –

A 1

Auf der gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Erweiterung der angrenzenden Streuobstwiese mit hochstämmigen, regionaltypische Obstbaumarten geplant.

Die Kompensationsmaßnahme ist der externen Baumaßnahme „Neubau eines Einkaufsmarktes mit Parkplatzanlage“, Großpostwitz August-Bebel Straße zugeordnet.

A 2

Entlang der B 96 ist die Pflanzung einer einreihigen Baumreihe mit Winterlinden (*Tilia cordata*), Pflanzabstand 12m geplant.

Die Kompensationsmaßnahme ist der externen Baumaßnahme „Ausbau B96 in und nördlich Großpostwitz“ zugeordnet.

Altlasten

Die im SALKA (Sächsisches Altlastenkataster) unter der AKZ registrierte Altlastenverdachtsfläche (ALVF) Nr. 72100178 wird nachrichtlich übernommen.

HINWEISE

1 Bodenschutz / Abfallrecht / Altlasten

Folgende Hinweise des Landratsamtes Bautzen, Umweltamt Altlasten / Bodenschutz sind zu berücksichtigen:

- Für den bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bodenaushub (Oberboden, Unterboden) ist ein Massenausgleich vorzusehen bzw. eine Verwertung zu sichern entsprechend den Anforderungen des §5 Abs.2 und 3 / §10 Abs.4 KRW / AbfG.
- Der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsflächen ist getrennt vom Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von max. 2m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion verhindert werden.

Altlasten:

Zum Ausschluss von Gefährdungen durch nutzungsbedingte Kontaminationen ist es erforderlich, auf der als altlastenverdächtig gekennzeichneten Fläche Arbeiten über oder unter der Bodenoberfläche mit der für die Erfassung und Überwachung von Altlastenverdachtsflächen zuständigen Behörde (hierfür handelnd das Sachgebiet Altlasten des Umweltamtes Bautzen, Landratsamt Bautzen) abzustimmen. Es werden in entsprechenden Genehmigungen gegebenenfalls Anforderungen zur Erkundung, Sanierung oder Sanierungsüberwachung beauftragt.

2 Grund- / Trinkwasserschutz

Während der Bauphase sind mögliche Grundwassergefährdungen durch Verunreinigungen mittels geeigneter Maßnahmen zuverlässig auszuschließen.

3 Archäologie

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach §2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (nahe spätneolithische Siedlung in Rascha 14770-D-03, naher mittelalterlicher Ortskern von Hainitz, 14750-D-01). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach §14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

4 Versorgungsleitungen

Die nachrichtlich übernommenen Leitungsverläufe sind in ihrer Sicherheit und Zugänglichkeit nicht zu beeinträchtigen.

Die Einhaltung der Abstände zu Leitungsverläufen ist durch Bauwerke und Großgrün entsprechend der anerkannten Regeln der Technik (DIN-Normen, VDE – Vorschriften, BG-Vorschriften, DVGW-Arbeitsblätter usw.) zu gewährleisten.

5 Regelungen der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Gemäß Sächsischem Vermessungsgesetz – SächsVermG sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Veränderungen, Beschädigungen oder Entfernen von Marken der Landesvermessung sind zu unterlassen. Ergeben sich vermessungsrelevante Veränderungen auf den Baugrundstücken, so sind diese spätestens 2 Monate nach Abschluss der Maßnahme aufzunehmen und die Beantragung in das Liegenschaftskataster zu veranlassen.

6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt im Zusammenhang mit der Regenwasserentsorgung und -rückhaltung an dem planungsrechtlich ausgewiesenen Standort (geplante Entsorgungsanlage Flst. 122 /11) sowie über Hydranten.