



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 BauGB)

SO Sondergebiet "Mammutgarten" (§ 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Nutzungsschablone:	
mit baulicher Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	max. Gebäudehöhe

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- o öffentliche Straßenverkehrsfläche
- p private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Trinkwasserleitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen A 1, Mammutgarten
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltender / anzupflanzender Baum

sonstige Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Bereiche mit Ein- und Ausfahrten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bestand
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Grenzpunkt
 - Gebäude
 - Einsteigschacht
 - Lampe an entsprechendem Mast
 - Hinweisschild
 - Verkehrsschild
 - Laubbaum
 - Unterirdisch verlegte Haupt- und Entsorgungslinien

Planung

- Begrenzung von Fahrbahnen, Parkspuren und Wegen
- Angestrebter Baumstandort
- Nachrichtliche Eintragungen (Gebäude)

Ausgliederung Landschaftsschutzgebiet

- LSG "Westtauzitz"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungs- und baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Sondergebiet nach § 11 BauNVO als „Mammutgarten“, zulässig ist die Anlage einer parkähnlichen Naturerlebnisanlage mit Themen-Landschaften, Spielplatz, Lehr- und Erlebnispfaden mit Attraktionen, der Zweckbestimmung dienenden Gebäuden, Nebenanlagen und Ausstattung.

Mall der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8
Zahl der Vollgeschosse II

Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Traufhöhe:
II Vollgeschosse
Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird auf 10,00 m beschränkt.
Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf nicht unter und nicht mehr als 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise

Stellplätze / Garagen

Die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenzen zu-bislag.

Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.

Die Abstandsflächenregelungen § 6 der Sächsischen Bauordnung gelten uneingeschränkt. Eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Grünflächen wird ausgeschlossen.

Einfridung zur öffentlichen Fläche

Als Grundstücksabgrenzungen sind vorzugsweise Hecken anzupflanzen. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igel, eine Passage zu ermöglichen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

2. Grünordnerische Festsetzungen für das gesamte B-Plan Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, SächsBO, SachNatSchG)

2.1 Pflanzangebot und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. An den Grundstücksgrenzen sind die Bauflächen, entsprechend Planeintrag, mit Gehölzen einzufrieden. Die zu pflanzenden Gehölze entsprechen der Zweckbindung des Gebietes „Mammutgarten“.

Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Der Erhalt von Gehölzen gilt auch für Gehölze, welche sich auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken befinden. Vor allem im Zuge von Tiefbaumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich und ggf. am Stamm entsprechend RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen.

Bei unvermeidbaren Gehölzrücken ist die gesetzlich vorgeschriebene Fallzeit zu berücksichtigen. Die zu fallenden Gehölze sind, vor der Fällung, auf den Besitz durch Vogel und Fledermaus zu kontrollieren, bei festgestelltem Besitz ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

→ Maßnahme A 1 Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bäume und Sträucher sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die festgesetzte zu beplanzende Fläche mit Bäumen und Sträuchern beträgt ca. 3.006 m².

Die nicht bebauten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen, mindestens als Grünflächen/Pflasterflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Flächengröße beträgt zusätzlich zu den festgesetzten Grünflächen ca. 38.412 m².

Um einen Ausgleich für den dauerhaften Entzug von Grünflächen durch Bebauung zu gewährleisten, wird je 160 m² zu versiegelnder Fläche die Pflanzung mindestens eines Baumes, Art entsprechend dem Charakter des „Mammutgartens“ festgesetzt. Es werden 151 Stück Baumpflanzungen in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Flächenversiegelung

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf der eigenen Grundstücksfläche zu nutzen und/oder, soweit es die vorhandenen Untergrundverhältnisse zulassen, über die beste Bodenzone zu versickern bzw. durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten.

2.3 Artenschutzrechtliche Belange

Bezüglich der Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange hat die Baufeldfreinachung, auf der Ackerfläche, außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit der Avifauna zu erfolgen.

3. Hinweise

3.1. Landesamt für Archäologie / Untere Denkmalschutzbehörde
Archäologische Funde (z.B. auffällige Bodenverfälschungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art usw.) sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstellen sind umgehend vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Alle historischen Steinsetzungen wie Grenzsteine, Wegweisersteine, Flursteine u. a. sind Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG. Bei notwendigem geplanter Entfernern bzw. Versetzen ist im Verfahren die untere Denkmalschutzbehörde Görlitz zu beteiligen. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hinzuweisen.

Sollten größere Bodenergriffe geplant sein, so sind für diese eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

3.2. Untere Wasserbehörde

Grundwasseranschnitte sind unverzüglich der Unteren Wasserbehörde zu melden.

3.3. Staatliches Vermessungswesen

Vorhandene Grenz- und Vermessungsmarken sind zu sichern und zu schützen.

3.4. Hinweise der Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Werden im Zuge der weiteren Planung oder während der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. von § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) vorgefunden oder verursacht, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsBSG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baurechtsverordnung (BauNVO)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Landesbauordnung Sachsen
Raumordnungsgesetz (ROG)
Sächsische Bauordnung (SächsBO)
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)
Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)
alte in der gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Änderung des Bebauungsplanes "Am Lerchenberg" Ortsteil Prietitz wurde vom Stadtrat Elstra in der Sitzung am: unter der Beschluss-Nr. beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 BauGB in derKW 2020 ortsüblich bekanntgegeben.

Elstra, Bürgermeister Siegel

2. Der Stadtrat hat am den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Elstra, Bürgermeister Siegel

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Elstra, Bürgermeister Siegel

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und welche Art Umwelt bezogene Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Elstra, Bürgermeister Siegel

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Elstra, Bürgermeister Siegel

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde am vom Stadtrat beschlossen. Der Begründung wurde gebilligt.

Elstra, Bürgermeister Siegel

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

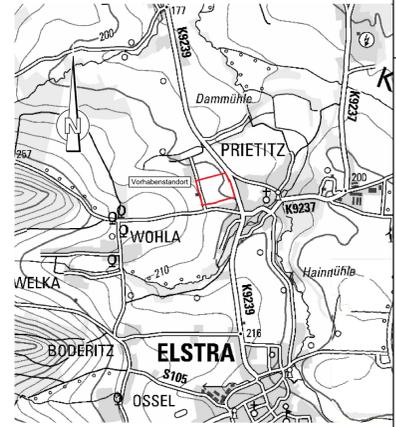
Elstra, Bürgermeister Siegel

8. Die Satzung ist ortsüblich bekannt gemacht worden am

Elstra, Bürgermeister Siegel

9. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, sowie Mängel der Abwegung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Elstra, Bürgermeister Siegel



Planbearbeiter	Datum	Zeichen
GLI-PLAN GMBH	04/2020	GU
gezeichnet	04/2020	CAD/Leh
geprüft:	09.04.2020	GU

Änderung Bebauungsplan "Am Lerchenberg" Ortsteil Prietitz mit integriertem Grünordnungsplan

Originalmaßstab 1 : 500

Stadt Elstra
Am Markt 1
01920 Elstra
Tel.: 035793/81-0
Fax: 035793/8125

mail: stadtelstra@t-online.de
web: www.elstra.de

YORENTWURF

Fassung vom: 09.04.2020



© M. Müller, D. Müller, P. Müller, N. Müller, G. Müller, F. Müller, H. Müller, J. Müller, K. Müller, L. Müller, M. Müller, N. Müller, O. Müller, P. Müller, Q. Müller, R. Müller, S. Müller, T. Müller, U. Müller, V. Müller, W. Müller, X. Müller, Y. Müller, Z. Müller