

Stadt Elstra



**Landkreis Bautzen
Gemarkung Prietitz**

**Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan
„Am Lerchenberg“**

1. Änderung

VORENTWURF

**Textliche Festsetzungen
Teil B**

Aufsteller: Stadt Elstra
Am Markt 1
01920 Elstra

Planverfasser: GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Stand vom 09.04.2020

1. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche 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.

Maß 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 zulässig.

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.

Einfriedung 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, SächsNatSchG)

2.1 Pflanzgebot 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 Gehölzrodungen ist die gesetzlich vorgeschriebene Fällzeit zu berücksichtigen. Die zu fällenden Gehölze sind, vor der Fällung, auf den Besatz durch Vögel und Fledermäuse zu kontrollieren, bei festgestelltem Besatz 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 bepflanzende Fläche mit Bäumen und Sträuchern beträgt ca. 3.006 m².

Die nicht bebauten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen, mindestens als Grünflächen/Rasenflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Flächengröße beträgt zusätzlich zu den festgesetzten Grünflächen ca. 36.412 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 belebte Bodenzone zu versickern bzw. durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten.

2.3 Artenschutzrechtliche Belange

Bezüglich der Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange hat die Baufeldfreimachung, 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. Fundstätten sind umgehend vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Alle historischen Steinsetzungen wie Grenzsteine, Wegweisersteine, Flursteine u. ä. sind Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG. Bei notwendigem geplantem Entfernen 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 Bodeneingriffe 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 Vermessungsamt

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 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (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 Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)

alle in der gültigen Fassung