

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom __. __.2022 folgende Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung "Archehof Bluno" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Teil A - Planzeichnung vom: __. __.2022

Teil B - textliche Festsetzungen vom: __. __.2022

Textliche Festsetzungen (Teil B) vom 27.07.2022

RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), das durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- d) Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.
- e) Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (BGBl. I S. 243) geändert worden ist.

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 5a BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Dörfliches Wohngebiet nach § 5 a BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hierbei nur die mit dem Vorhaben „Archehof Bluno“ in Verbindung stehenden baulichen Anlagen.

1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) der Anzahl der maximalen Vollgeschosse sowie die maximale Firsthöhe der baulichen Anlage entsprechend der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist definiert durch die Fläche innerhalb der Baugrenzen. Eine Überschreitung der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO der untergeordneten Bauteile wie Balkone, Loggien und Vordächer darf maximal 2 m betragen.

1.4. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen, ausgenommen der

notwendigen Zuwegungen, Terrassen und Stellplätze, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen zwischen Baufront und Verkehrsfläche dürfen nur für die erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen versiegelt werden.

Die Regelungen der Abstandsflächen entsprechend der SächsBO sind einzuhalten.

1.5. STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr. 22 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes zulässig. Stellplätze (ausgenommen Behindertenstellplätze) sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig. Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Ab- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen, sind innerhalb des Plangebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen erneuerbarer Energien.

1.6. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) der Gebäude entsprechend der Nutzungsschablone. Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude (bezogen auf die Gebäudemitte) darf höchstens 1,0 m über der geplanten Erschließungsstraße liegen. Bezugshöhe ist die Straßenoberkante der "Partwitzer Straße".

Für technologische Aufbauten (Abluftanlagen o.ä.) sind auf max. 5 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche Überschreitungen der Bauhöhen möglich. Die Festsetzungen für die maximale Firsthöhe gilt nicht für Nebenanlagen (bspw. Nebengebäude und Garagen).

1.7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentliche Zuwegung des Plangebietes erfolgt über die öffentlich gewidmeten Straßen "Am Blunoer Südsee" und die "Partwitzer Straße". Die Verkehrsflächen (ausgenommen Behindertenstellplätze) sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Das Parken auf den Verkehrsflächen (ausgenommen sind Parkflächen) ist unzulässig.

1.8. FLÄCHEN FÜR DIE EINE DEZENTRALE AB- UND REGENWASSERBESEITIGUNG UMZUSETZEN IST (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist anfallendes Abwasser bzw. Regenwasser dezentral zurückzuhalten. Folgende Maßnahmen sind innerhalb des festgesetzten Baugebietes umzusetzen:

1. Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.
2. Das anfallende Ab- und Schmutzwasser ist mittels vollbiologischer Kleinkläranlagen dezentral zu entsorgen. Die Ableitung des gereinigten Abwassers ist innerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

1.9. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN (§ 31 Abs.1 BauGB)

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können zugelassen werden, wenn die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 83 Abs.1 SächsBO)

Es sind im Plangebiet die Dachformen und Dachneigungen für die Gebäude entsprechend der Nutzungsschablone zulässig.

MDW: zulässige Dachneigung 0° bis 45°

Giebel- und traufseitige Dachüberstände bis 50 cm sind zulässig. Anlagen der erneuerbaren Energien sind zulässig.

2.2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN (§ 89 Abs.1 Nr. 5 SächsBO)

Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen von diesen Flächen sind Zuwegungen, Terrassen und Stellplätze. Die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und den Baufronten sind nur für die erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen zu versiegeln, um den Charakter des Gebietes zu wahren.

2.3. EINFRIEDUNGEN (§ 83 Abs.1 SächsBO)

Einfriedungen entlang jeglicher Verkehrsflächen sind mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. An Einmündungen sind im Bereich des erforderlichen Sichtfreihaltbereiches (Sichtdreieck) Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 70 cm zulässig.

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind so anzulegen, dass sie vom Straßenraum nicht einsehbar bzw. durch Sichtschutz oder Eingrünung abgeschirmt sind.

2.4. GELÄNDEGESTALTUNG (AUFSCHÜTTUNG UND ABGRABUNGEN)

Aufschüttungen und Ausgrabungen innerhalb des Plangebietes sind so zu gestalten, dass an den jeweiligen Grundstücks-/ Nutzungsgrenzen die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird. Diese Regelung dient dazu, dass keine unverhältnismäßigen Geländesprünge innerhalb des Plangebietes entstehen.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1. ÜBERBAUBARE/NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Soweit Flächen nicht überbaut oder anderweitig genutzt werden, sind sie als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 200 m² begonnener neu versiegelter Grundstücksfläche ist ein Gehölz entsprechend der Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- bei Hochstämmen mind. 1,80 m Stammhöhe und Stammumfang von mind. 16-18 cm (gemessen in 1m Höhe)
- bei Sträuchern und Heistern ist eine Pflanzqualität von min. 2 x V., eine Pflanzhöhe von min. 100-150 cm mit 3 Trieben, mit Ballen zu verwenden.

3.2. EINZELGEHÖLZE (PFLANZBINDUNG, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorte sind vorhandene Bäume zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

3.3. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

M1 BAUZEITENREGELUNG FÜR BAUFELDFREIMACHUNG UND BAUMAßNAHME

Bereits vor der Baufeldfreimachung erfolgt eine Kontrolle durch die ökologische Baubegleitung mit anschließender Freigabe der Fläche. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna ist die Baufeldfreimachung im Plangebiet im Zeitraum vom 01.9. bis 28.2./29.2. des jeweiligen Jahres zulässig. Abweichungen vom Zeitraum sind nur zulässig, wenn fortlaufend Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt und diese der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen angezeigt werden. Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu betreuen.

3.4. MASSNAHMEN ZUM NATURSCHUTZFACHLICHEN AUSGLEICH AUSSERHALB DES PLANGEBIETES (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich des Eingriffs außerhalb des Bebauungsplangebietes ist folgende Maßnahmen im Bereich der Flurstücke 114/1 (Teilfläche) und 132 & 133 (Teilfläche) der Gemarkung Bluno Flur 7 umzusetzen:

M2 STRÄUCHER (PFLANZGEBOT)

Im Bereich der Flurstücke 132 und 133 (Teilfläche) der Gemarkung Bluno Flur 7 sind Gehölze der Pflanzliste 2 anzupflanzen und zu erhalten. Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Sträucher oder Heister mit einer Pflanzqualität von min. 2 x V., eine Pflanzhöhe von min. 150-200 cm mit min. 3 Trieben, im Ballen zu verwenden.

Die Standorte sind im Wurzelbereich so auszubilden, das pro Gehölz mindestens eine Pflanzscheibe von 0,5 m² gewährleistet ist. Von den angegebenen Standorten kann aus bau- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 4 m abgewichen werden.

M3 MAHD- UND PFLEGEREGIME AUF DEN ANGRENZENDEN GRÜNFLÄCHEN

Auf den landwirtschaftlichen Grünflächen, innerhalb der Flst. 132 und 133 der Gemarkung Bluno Flur 7 ist das aktuelle Mahd- und Pflegeregime beizubehalten. Es sollte zusätzlich eine Extensivierung angestrebt werden, um die Habitatsigenschaften und somit die Brutplatzeignung für die Feldlerche zu verbessern. Die früheste Mahd im August durchzuführen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Das Düngen sowie der Einsatz von Herbiziden und Insektiziden ist nicht zulässig.

M4 ANLAGE EINER STREUOBSTWIESE

Im Bereich des Flurstück 114/1 (Teilfläche) der Gemarkung Bluno Flur 7 ist auf einer Fläche von ca. 1.650 m² eine Streuobstwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Obstgehölze entsprechend des Leitfadens "*Streuobst in Sachsen- Leitfaden zum Anlegen, Pflegen und Nutzen von Streuobstpflanzungen*" des SMUL zu verwenden. Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstamm mit einer Stammhöhe von 1,6 - 1,8 m sowie einem Stammumfang von min. 10-12 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu verwenden. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall von Gehölzen sind diese zu ersetzen.

Die Wiesenfläche ist max. 2-mal im Jahr zu mähen, dabei ist das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. Frühestmöglicher Schnittzeitpunkt ist der 15.07 eines jeden Jahres. Alternativ kann die Fläche auch durch Schafe oder Ziegen ext. Beweidet werden. Ein Mulchen der Fläche ist unzulässig.

3.5. MASSNAHMEN ZUM NATURSCHUTZFACHLICHEN AUSGLEICH INNERHALB DES PLANGEBIETES (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

M5 ENTWICKLUNG EINER SONSTIGEN EXTENSIVEN FRISCHWIESE

Innerhalb der Maßnahmenfläche M5 ist auf einer Fläche von ca. 1.076 m² eine „sonstige extensiv genutzte Frischwiese“ durch ein entsprechendes Mahdregime zu entwickeln. Dabei ist die Fläche maximal 2-mal im Jahr zu mähen. Das Schnittgut von der Fläche zu entfernen. Der Schnittzeitpunkt muss jeweils nach dem 15.7 eines jeden Jahres liegen. Ein Mulchen der Fläche ist unzulässig.

3.6. WASSERFLÄCHE - TEICH (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung eines Teiches zulässig. Dieser soll naturnah gestaltet sein. Aus versorgungs- und bautechnischen Gründen können die Lage und Größe des in der Planzeichnung dargestellten Teiches abweichen.

3.7. GENEHMIGUNG UND REALISIERUNG

Die grünordnerische Festsetzung M2 ist bis Beginn der Bauarbeiten zu realisieren. Die grünordnerischen Festsetzungen M4 und M5 sind bis 12 Monate nach Abschluss der Bauarbeiten umzusetzen.

4. Hinweise

4.1. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Sind durch Bodeneingriffe im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten archäologische Relevanzbereiche betroffen, müssen im Vorfeld der Bautätigkeit durch das Archäologische Landesamt archäologische Grabungen innerhalb der betroffenen Areale durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen Telefon 0351/8926-655 zu melden.

4.2. BODENSCHUTZ

Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastung sind folgende gesetzliche Grundlagen bei der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- Baugesetzbuch (BauGB); § 1 Abs.5 und § 202
- Sächsische Bauordnung (SächsBO); § 62 i.V.m. § 2 Abs.1
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustelle Nebeneinrichtungen und Ablagerungsfläche zu sichern. Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Bautzen unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Es sind dann umgehend Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontamination verhindern.

BODENARTEN

Ein Überschütten von Mutterboden mit Aushub oder Bodenmaterial ist nicht zulässig. Erdaushub ist getrennt nach Bodenarten in Oberboden und Unterboden zu erfassen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

ANSCHÜTTUNGEN

Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2,0 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.

4.3. ALTLASTEN

Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Abfallamt des Landkreises Bautzen unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

4.4. OBERFLÄCHENWASSER

Grundlegend ist das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf der Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen. Es ist zudem aber auch möglich, Niederschlagswasser aufzufangen, in einer Zisterne oder einem Teich zwischenzuspeichern und zur Versorgung der Grünflächen zu verwenden. Die Größe und Lage der Zisterne ist durch einen Fachplaner zu prüfen. Darüber hinaus ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bautzen für die Zisterne zu beantragen.

4.5.

4.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei einer Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhen sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine auf § 19 der 1. BImSchV und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung auf § 22 BImSchG i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen.

- Bei geplanter Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

4.6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Für die Löschwasserversorgung im Plangebiet sind für das Dörfliche Wohngebiet 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu gewährleisten. Zur Gewährleistung der erforderlichen Löschwassermenge ist eine zusätzlich Löschwasserentnahmestelle (bspw. eine Zisterne) innerhalb des Plangebietes zu errichten. Die genaue Umsetzung ist im Vorfeld der Umsetzung mit dem Amt für Brandschutz/ Katastrophenschutz/ Rettungswesen des Landkreises Bautzen abzustimmen.

Die Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 zu gewährleisten.

Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen (Teil B) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Archehof Bluno“

- Pflanzliste -

Pflanzliste 1 - Bäume

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Hängebirke
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Gem. Eberesche

Pflanzliste 2 - Sträucher

Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Corylus avellana	-	Hasel
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Salix aurita	-	Ohrweide