
BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

„Untere Dorfstraße – Bereich Schule“ in Alt-Hartau

1. Änderung SATZUNG

Planfassung 01.11.2017

Mit redaktionellen Änderungen / Ergänzungen vom 30.11.2017

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- 1.1 WA
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
unzulässig sind:
(1) Tankstellen

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

- 2.1 Grund- und Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen
(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung eingetragene zulässige Grundflächenzahl, zulässige Geschossflächenzahl und zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.
TH_{max} - maximal zulässige Traufhöhe
FH_{max} - maximal zulässige Firsthöhe
(2) Zulässige Gebäudehöhen TH und FH gelten ab Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung für Traufhöhen bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut und für Firsthöhen bis zum obersten Dachabschluss.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Abweichende Bauweise
(1) Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Ihre größte Gebäudelänge darf bei Einzelhäusern 20,00 Meter und bei Doppelhäusern 30,00 Meter nicht überschreiten.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
(1) Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Festsetzung der Baugrenzen.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Pro Baugrundstück ist der Nachweis von mindestens 1 und maximal 2 Stellplätzen in Garage, Carport oder Stellfläche auf dem Grundstück zu erbringen.
- (3) Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen.
- (4) Garagen dürfen nicht vor die Straßenfront des Wohngebäudes eingeordnet werden. Die Anordnung von Garagen als überdachte An- oder Vorbauten am Hauptgebäude ist, unter Einbeziehung des Daches vorzusehen.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Wendemöglichkeit. Festgesetzt ist eine Breite von 5,50 Metern.

5. Öffentliche und Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Die privaten Grünflächen gemäß Planzeichnung sind mindestens zu 70 % mit heimischen Gehölzen gemäß Artenliste 8.1 zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
- 5.2 Die öffentlichen Grünflächen gemäß Planzeichnung sind ausschließlich mit heimischen Gehölzen gemäß Artenliste 8.1. bis 8.3 zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
- 5.3 Zum Zwecke der Zugänge und Zufahrten ist eine Versiegelung der Grünflächen bis zu einer Breite von 3,50 Meter je Grundstück zulässig. Abweichungen von festgesetzten Pflanzstandorten sind zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind folgende grünordnerische Maßnahmen spätestens zwei Vegetationsperioden nach Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen:

M1 Die öffentlichen Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bodendeckern, Gräsern oder Stauden zu begrünen (Artenliste 8.2), auf Dauer zu sichern und zu pflegen. Die Wuchshöhe darf 0,70 Meter nicht übersteigen. Bäume sind gem. Eintragung in der Planzeichnung zu erhalten, zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

M2 Die öffentlichen Grünflächen sind mit Sträuchern und Bäumen gemäß Artenliste 8.2 zu bepflanzen und auf Dauer zu pflegen. Auf den festgesetzten Flächen sind 40 Sträucher je 100 m² Grünfläche zu pflanzen.

M3 Die privaten Grünflächen im Übergang zum Landschaftsraum sind als Grünschutzgürtel mit Obstbäumen als Hochstamm, Wildform oder Sortenobst, sowie Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu pflegen. (Artenliste 8.1 und 8.3)

Auf den festgesetzten Flächen ist je 1 Baum je angefangene 50 m² Grünfläche zu pflanzen. Die Sträucher sind in drei Reihen versetzt im Raster von ca. 2x1 Meter zu pflanzen, Arten und Sorten in Gruppen zu je 3-5 Stück.

M4 Die öffentlichen Grünflächen im Übergang zum Landschaftsraum sind als Grünschutzgürtel mit Obstbäumen als Hochstamm, Wildform oder Sortenobst (Artenliste 8.1 und 8.3), zu bepflanzen und auf Dauer zu pflegen. Auf den festgesetzten Flächen ist je 1 Baum je angefangene 50 m² Grünfläche zu pflanzen.

- 6.2 Auf den festgesetzten Flächen der Streuobstwiese sind zusätzlich 20 Obstbäume gemäß Artenliste 8.3 zu pflanzen. Die Fläche ist extensiv durch einmalige späte Mahd oder durch extensive Beweidung jährlich zu pflegen.
- 6.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu nutzen oder den Vegetationsflächen zur Versickerung zuzuführen. Eine Regenwasserableitung ist nur ausnahmsweise zulässig und muss über Rückhalteanlagen verzögert erfolgen.

7. Pflanzgebote, Erhaltung von Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Straßenseitig sind entlang der Grundstücksgrenze in den in der Planzeichnung festgesetzten Breiten Vorgartenflächen anzulegen, dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Gehölzarten sind frei wählbar. Nadelgehölze sind unzulässig. Gemäß Planzeichnung sind in den Vorgartenflächen östlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt. (Artenliste 8.1, keine Verwendung von fruchtständigen Obstbäumen). Die Anpflanzung hat spätestens zwei Vegetationsperioden nach Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen.
Abweichungen von festgesetzten Pflanzstandorten der Bäume sind zulässig. Zum Zwecke der Zugänge und Zufahrten ist eine Versiegelung der Vorgartenflächen bis zu einer Breite von 3,50 Meter je Grundstück zulässig.
- 7.2 Für alle Baumpflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden.
- 7.3 Sträucher sind einzeln oder als Gruppen in unterschiedlicher Größe und Artenzusammensetzung zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen.
Größenbindung der Gehölze: Sträucher 2 x versetzt, mindestens 50 cm hoch.
- 7.4 Sonstige Vegetationsflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht als Erschließungs-, Lager- oder Stellflächen genutzt werden, sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, als Vegetationsflächen zu begrünen und auf Dauer zu pflegen.

8. Artenliste heimischer Gehölze

8.1 Artenliste für heimische Anpflanzungen

Kleinkronige Bäume

Malus domestica	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume (Hochstamm mit Fruchtstand)	

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

8.2 Artenliste für öffentliche heimische Anpflanzungen

Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Corylus avellana	Hasel
Salix caprea	Salweide
Betula pendula	Hängebirke
Malus domestica	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucupari	Eberesche, Vogelbeere

Sträucher

Crataegus	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Frangula alnus	Faulbaum

Zwergsträucher und Bodendecker

Calluna vulgaris	Besenheide
Cotoneaster dammeri i.S.	Zwergmispel
Erica carnea	Schnee-Heide
Euonymus fortunei i.S.	Spindelstrauch
Genista germanica	Deutscher Ginster
Genista tinctoria	Färberginster
Hedera helix	Efeu
Salix repens ssp. argentea	Sand-Kriech-Weide
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere
Vinca minor	Immergrün

Stauden und Gräser

Ajuga reptans	Kriechender Günsel
Alchemilla glaucescens	Filziger Frauenmantel
Calamintha nepeta	Steinquendel
Carex buchananii	Fuchsrote Segge
Festuca cinerea	Blauschwingel
Fragaria vesca	Walderdbeere
Geranium sanguineum	Blut-Storchschnabel
Koeleria glauca	Blaues Schillergras
Nepeta x faassenii	Katzenminze
Salvia nemorosa	Salbei
Stipa pennata	Flausch-Federgras

8.3 Artenliste alter, heimischer Obstsorten der Oberlausitz

Äpfel

Adersleber
Albrechtsapfel
Alkmene
Ananasrenette
Antonowka
Baumann
Berlepsch
Berliner Schafsnase
Berner Rosenapfel
Biesterfelder
Bischofshut
Blenheim
Bohnapfel
Boikenapfel
Boskoop
Brettacher

Äpfel

Hauxapfel
Herrnhut
Himbacher Grüner
Himbeerapfel
Idared
Ivette
Jakob Lebel
James Grieve
Johannes Böttner
Jonagold
Jonathan
Kaiser Alexander
Kaiser Wilhelm
Kanadarenette
Kardinal Bea
Klarapfel

Birnen

Alexander Lucas
Amanlis Butterbirne
Birne von Tongern
Boscs Flaschenbirne
Clapps Liebling
Doppelte Phillipsbirne
Frühe von Trevoux
Gellerts Butterbirne
Große Petersbirne
Gute Graue
Gute Luise
Hardenponts Butterbirne
Herzogin Elsa
Josefine von Mecheln
Konferenzbirne
Köstliche von Charneux

Kirschen

Altenburger
Melonenkirsche
Büttners Späte Rote
Knorpelkirsche
Fromms Herzkirsche
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger
Kassins Frühe
Knauffs Schwarze
Leitzkauer
Preßsauerkirsche
Ostheimer Weichsel
Schneiders Späte Knorpel
Teickners Schwarze
Herzkirsche

Breuhahn	Kohlapfel	Lucius	Werdersche Braune
Carola	Landsberger	Madam Verté	
Cellini	Lausitzer Nelkenapfel	Marianne	
Charlamowsky	Luxemburger Renette	Neue Poiteau	Pflaumen
Cox Orangenrenette	Muskatrenette	Nordhäuser Winterforelle	Althan
Croncels	Nordhausen	Paris	Anna Späth
Danziger Kantapfel	Öhringer Blutstreifling	Pastorenbirne	Bühler Frühzwetsche
Dülmener Rosenapfel	Oldenburg	Pierre Corneille	Czar
Ellisons Orange	Ontarioapfel	Präsident Drouard	Ersinger
Erbachhofer	Prinzenapfel	Regentin	Große Grüne Reneclode
Ernst Bosch	Roter Eiserapfel	Rudolf Goethe	Hauszwetsche
Evaapfel	Roter Hauptmann	Schweizer Wasserbirne	Italienische Zwetsche
Fromms Renette	Roter Jungfernapfel	Solaner	Kirkespflaume
Gascoynes	Rote Sternrenette	Stuttgarter Geißhirtle	Nancymirabelle
Scharlachroter	Roter Trierer	Triumph von Vienne	Ontario
Geflammtter Kardinal	Schafsnase	Vereinsdechantsbirne	Oullins
Gelber Bellefleur	Schlesischer	Williams Christ	Schöne von Löwen
Gelber Edelapfel	Lehmapfel	Winterlonchen	Stanley
Gewürzluiken	Schöner von Pontoise		Wangenheim
Glockenapfel	Signe Tillisch		Zimmers Frühzwetsche
Goldparmäne	Spartan		
Grahams Jubiläumsapfel	Spätblühender		
Graue Renette	Taffetapfel		
Gravensteiner	Welschisner		
Große Kasseler Renette	Winterrambur		
Hammerstein	Zabergäu		
Harberts Renette	Zimt- Renette		
	Zuccalmaglio		

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

9.1 Fassaden

(1) Klinkerfassaden und Fassaden in Signalfarben sind unzulässig.

9.2 Dachflächen

(1) Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° auszubilden.

(2) Dächer von Nebenanlagen können auch als Flachdächer ausgeführt werden.

9.3 Einfriedungen

(1) Grundstückseinfriedungen sind nur als geschnittene Laubhecken, Holzzaun oder Mauern zulässig. Die Höhe von Zäunen und Mauern darf maximal 1,40 m betragen, die Höhe von Hecken maximal 1,80 m.

Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune sind nur ausnahmsweise und nur in Verbindung mit Bepflanzungen zulässig.

10. Hinweise

10.1 Bodenschutz

- (1) Im Rahmen der Planung bekannt werdende schädliche Bodenveränderungen sind gem. BBodSchVO der zuständigen Behörde mitzuteilen.
- (2) Bei Erdaushub anfallender Mutterboden sollte gesichert und im Plangebiet einer geeigneten Verwertung zugeführt werden.

10.2 Natürliche Radioaktivität

- (1) Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit vermuteten erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft. Bei Neubauten sollte die radiologische Situation standortbezogen beurteilt und ein Radonschutz vorgesehen werden.

10.3 Gewässerschutz (SächsWG)

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- (1) Arbeiten, die voraussichtlich das Grundwasser erreichen, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen.
- (2) Sollte unvorhergesehen Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies unverzüglich der Untere Wasserbehörde anzuzeigen.
- (3) Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen (§ 45 SächsWG).

10.4 Bergbau (SächsHohlrVO)

- (1) Im Bereich des Plangebietes wurden umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt. Eine Teilfläche ist als Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß Sächsische Hohlraumverordnung SächsHohlrVO gekennzeichnet, für die eine Tagesbruchgefährdung besteht. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind nach § 8 Sächs. Hohlraumverordnung bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.
- (2) Beim Auftreten von Spuren alten Bergbaus bzw. möglichen bergbaulichen Schadensereignissen ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

10.5 Archäologische Funde (SächsDSchG)

- (1) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen befinden sich in einem archäologischen Relevanzbereich 87080-D-01. Erhebliche Eingriffe in den Boden bedürfen auf der Grundlage SächsDschG § 14 der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Untere Dorfstraße, Bereich Schule“ Alt-Hartau, in der Fassung vom 01.11.2017 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 30.11.2017, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textliche Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Der Satzung beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 01.11.2017 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 30.11.2017.

Zittau, den 09.01.2018



[Handwritten signature]
Der Oberbürgermeister