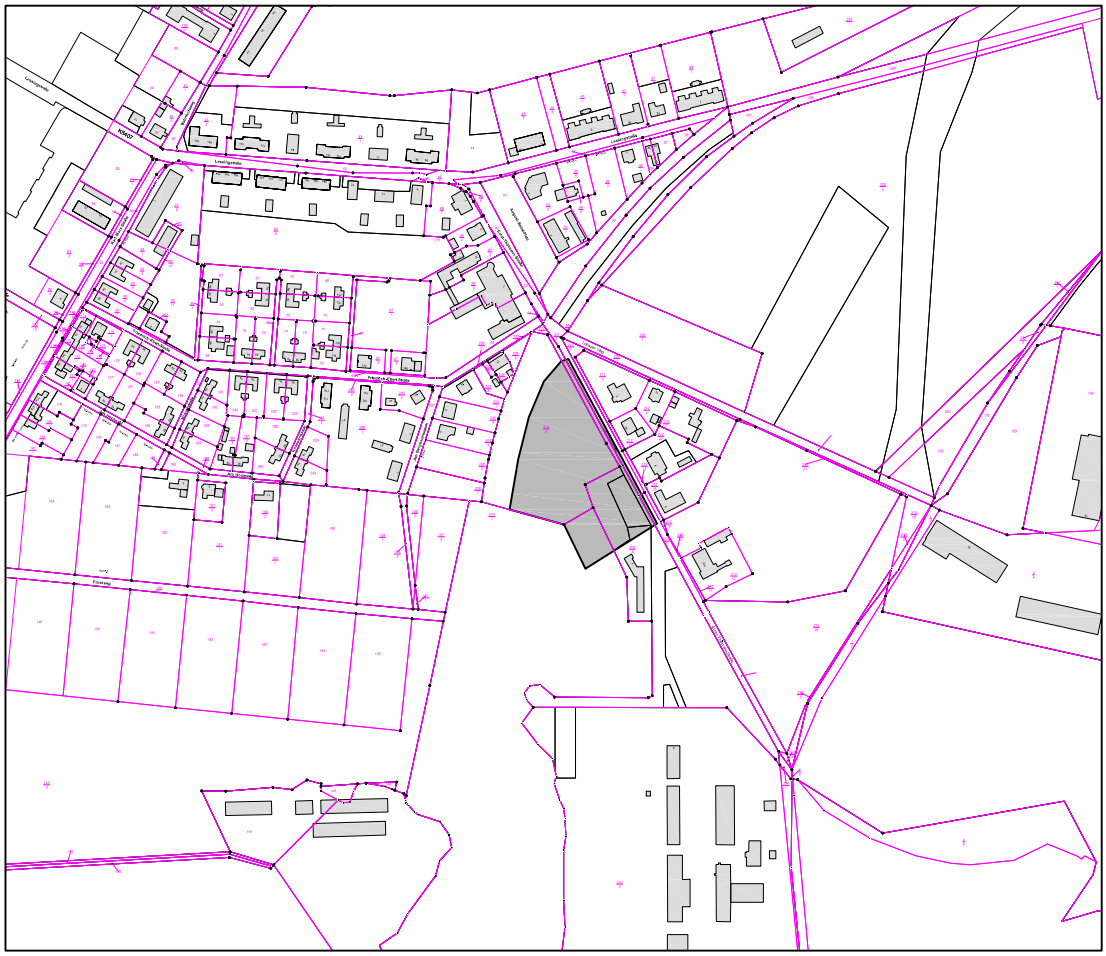
Anlage 1 Blatt 1 zur Satzung

Übersichtskarte



STADT HOYERSWERDA - Město Wojerecy
Ortsteil Knappenrode - wjesny dźěl Hórnikecy

Bebauungsplan "Wohngebiet Ernst-Thälmann-Straße"
Wobtwarjenski plan „Bydlenski wobwod Ernsta-Thälmannowa-dróha“

Satzungsplan vom März 2019

Maßstab M 1:1.000

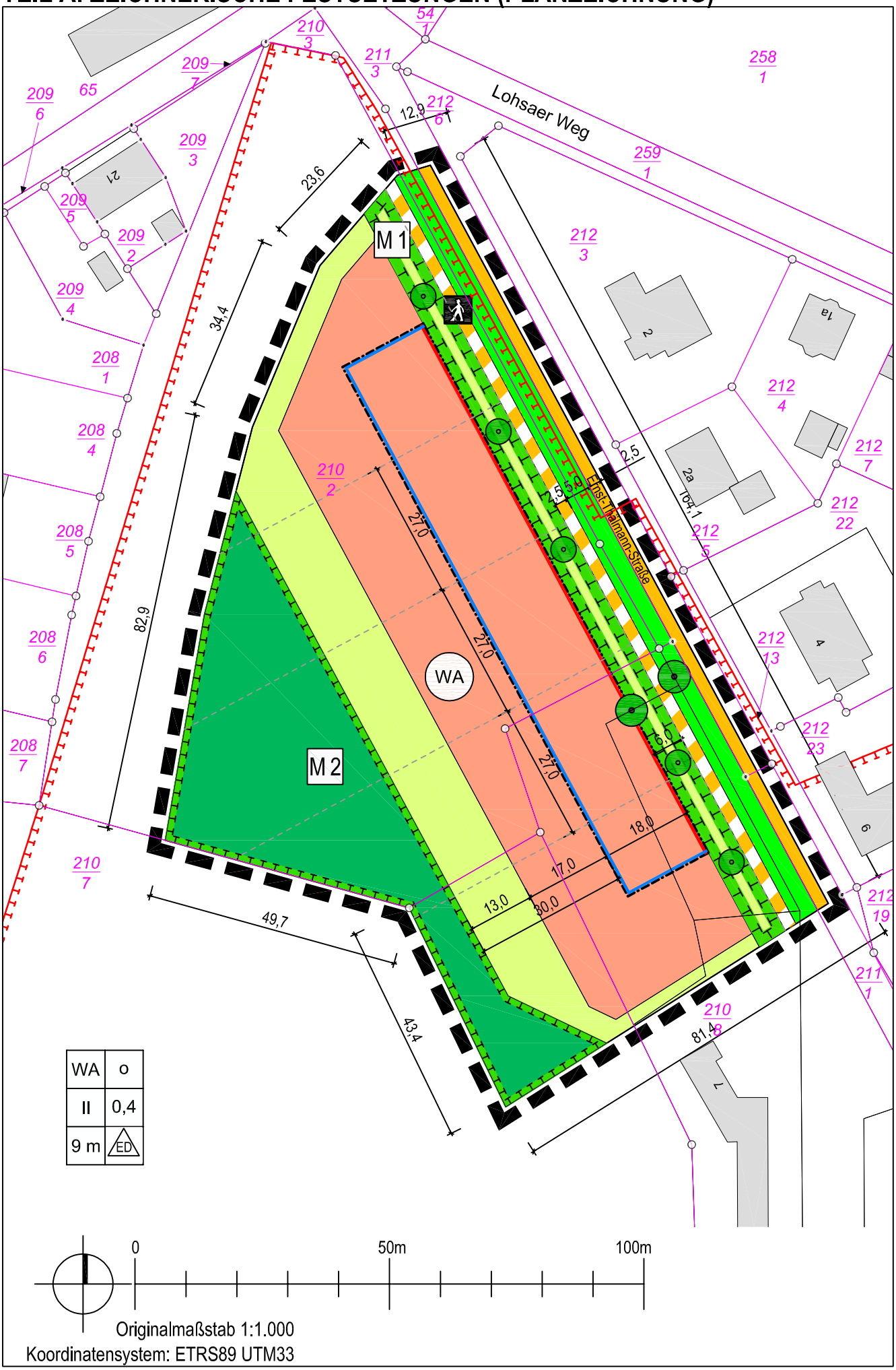
Auftraggeber:
Stadt Hoyerswerda
Salomon-Gottlob-Frentzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

Planverfasser:

dr. braun & barth freie architekten dresden
Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung
Tharandter Straße 39, 01159 Dresden, Tel. 0351/427 97 30, Fax 0351/427 97 39, Mail: architekten@braun-barth.de

Anlage 1 Blatt 2 zur Satzung

TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

allgemeines Wohngebiet

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse

2.2 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,4

2.3 9 m Gebäudehöhe in m als Höchstmaß, z.B. 9,0 m

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 o offene Bauweise

3.2 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baulinie

3.4 Baugrenze

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

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

4.2.1 Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

5 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

5.1 öffentliche Grünfläche

5.2 private Grünfläche

6 FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Fläche für Wald

7 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Maßnahmeflächen

7.1.1 M1 Vorgartengestaltung

7.1.2 M2 Waldbestand erhalten

7.2 Erhalt von Bäumen

7.3 Pflanzung von Bäumen

8 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

9 PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

Kataster mit Flurstücksnummer

10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME BZW. KENNZEICHNUNG

Grenze bergrechlicher Abschlussbetriebsplan (San. Betriebsgelände Bkf / KW Knappenrode)

11 INFORMELLE PLANDARSTELLUNG

11.1 12,0 Bemaßung in m

11.2 vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

12 ZEICHENERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
4. Grundflächenzahl als Höchstmaß
5. Gebäudehöhe in m als Höchstmaß
6. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im allgemeinen Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

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

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind ein- bis zweigeschossige Gebäude bei einer GRZ von 0,4 zulässig. Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens beträgt 0,5 m über mittlerem Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9 m über mittlerem Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße.

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

3.1. Die überbaubare Grundstücksfläche für Gebäude und bauliche Anlagen wird durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

3.2. Als Bauweise wird für alle Bauflächen die offene Bauweise (§ 22 Abs. (2) BauNVO) festgelegt.

3.3. Nebenanlagen dürfen die Baugrenzen um bis zu einem Meter überschreiten, und müssen nicht zwingend an der Baulinie angeordnet werden.

3.4. Untergeordnete Nebenanlagen, die innerhalb des 30 m Abstandes zum Wald nach § 25 SächsWaldG zulässig sind (z.B. Swimmingpool), sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht in den Grünflächen.

4. Zufahrten und Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig. Grünflächen dürfen durch die Zufahrt unterbrochen werden.

5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Niederschlagswasser der überbauten bzw. versiegelten Flächen ist auf dem Grundstück des Anfalls in geeigneten Behältern für die Nutzung als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung zurückzuhalten. Überschüssiges Wasser ist auf den an das Gebäude angrenzenden Grünflächen und anderen Freiflächen breitflächig zu versickern. Niederschlagswasser der Erschließungsflächen ist den Versickerungsflächen innerhalb der straßenbegleitenden Grünfläche zuzuführen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1. Maßnahme M 1 (Vorgartenbereich): Der Vorgartenbereich ist gärtnerisch zu gestalten und von baulichen Anlagen freizuhalten. Stellplätze und andere versiegelte Flächen sind nicht zulässig. Pro Grundstück ist ein einheimischer Laubbaum im Vorgartenbereich zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2. Maßnahme M 2 (Erhaltung Waldbestand): Die Gehölze sind zu erhalten als zusammenhängender Waldbestand zu pflegen und bei Abgang durch standortheimische Gehölze gemäß Artenliste zu ersetzen.

6.3. Maßnahmen für den Artenschutz

Es sind 5 Nistkästen für Meisen, Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper und Feldsperling, 2 Nistkästen für Stare und 3 Fledermauskästen aufzuhängen.

An den Grenzen zwischen den privaten Grundstücken sind Laubgehölzhecken entsprechend Artenlisten zu pflanzen.

7. Artenlisten:

großkronige Bäume		Sträucher und Hecken	
Stieleiche	Quercus robur	Haselnuss	Corylus avellana
Traubeneiche	Quercus petraea	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Esche	Fraxinius excelsior	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Espe	Populus tremula	Brombeere	Rubus sectio Rubus
Winterlinde	Tilia cordata	Schlehdorn	Prunus spinosa
Flatterulme	Ulmus laevis	Faulbaum	Rhamnus frangula
Feldulme	Ulmus minor	Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Brombeere	Rubus fruticosus	Hundsrose	Rosa canina

8. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. (2) BauGB

Die Errichtung der baulichen Anlagen kann erst erfolgen, wenn eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 SächsWaldG vorliegt. Die Genehmigung ist mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

"ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN" (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO)

1. Einfriedungen

1.1 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind ausschließlich in Form von Laubgehölzhecken, ggf. mit einem integrierten Zaun, bzw. als Holzzäune zulässig. Diese Zäune dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sofern Pfeiler innerhalb der Einfriedung verwendet werden, sind diese aus Klinkern zu mauern bzw. zu verklinkern. Die Pfeiler müssen Kantenlängen von 30 - 50 cm haben.

1.2 Sämtliche Einfriedungen sind derart anzulegen, dass sich eine Bodenfreiheit von 10-15 cm ergibt. Die Errichtung von Sockeln, die mehr als 5 cm über das Fahrbahnniveau ragen, ist unzulässig.

2. Dachform, Dachflächen

2.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig.

2.2 Die Dächer sind der Farbe rot zu decken.

2.3 Glänzende und spiegelnde Dachdeckungen sind nicht zulässig.

III. Hinweise

1. Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich im archäologischen Relevanzgebiet. Vor Beginn der Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Denkmalpflege archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Vor Beginn von Erschließungs- und Erdarbeiten ist die denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG zu beantragen. Bei Bodenfunden besteht gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht.

2. Bohrungen, geologische Untersuchungen

Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Ergebnisse geologischer Untersuchungen, die von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden, bzw. dieser vorliegen, sollen gemäß § 11 SächsABG ebenfalls an das LfULG übergeben werden.

3. Bergbau

Das Gebiet liegt in einem vom Bergbau beeinflussten Gebiet. Es wird empfohlen, für geplante Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen, welches die Folgen des Grundwasserwiederanstieges einschließlich Wasserchemismus beachtet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens und die geplante Tragwerkskonstruktion ist der Lausitzer- und Mitteldeutschen Bergbauverwaltungsgesellschaft mbH (LMBV), Arbeitsgruppe Bergschadensmanagement gemäß §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz mit vorzulegen. Das Gutachten und die Stellungnahme der LMBV mbH sind der unteren Bauaufsichtsbehörde mit den Bauvorlagen einzureichen.

4. Artenschutz

Die Rodungs-/ Fällarbeiten bzw. die Baufeldfreimachung sind auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. Sollte in begründeten Fällen abgewichen werden müssen, so ist dafür entsprechend BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten durch Mahd ungeeignet zu gestalten.

Emissionen sollen möglichst gering gehalten werden.

Die Durchführung von Baumaßnahmen sollte möglichst außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.

5. Sonstiges

Im Bereich des Flurstückes 210/ 8 ist bei Beseitigung der bestehenden Asphalt bzw. Teerfläche auf die ordnungsgemäßer Entsorgung der anfallenden Abfälle zu achten.