

GEMEINDE ELSTERHEIDE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBÄUDE AM LESWEG, OT GEIERSWALDE“

SATZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 4 BauNVO)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

1.1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für örtliche Verwaltungen und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. m §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.

1.3 überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird der Kreis der Begünstigten wie folgt bestimmt:

Die Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Fläche ist zusätzlich mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der an den Landwirtschaftsweg angrenzenden Grundstücke zu belasten.

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

Die Gehölzfällungen sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu legen.

Vor dem Abbruch des bestehenden Gebäudes ist eine Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten durch einen Artspezialisten durchzuführen. Werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgefunden, sind diese bis zu Beginn der auf den Abriss folgenden Fortpflanzungsperiode an geeigneten Stellen in der näheren Umgebung zu ersetzen.

Sollte während der Bauarbeiten besetzte Niststätten entdeckt werden, ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat mit rottonigen, braunen oder Anthrazitfarbenen Materialien zu erfolgen. Stark glänzende Dacheindeckungen sowie die Verwendung von unbeschichteten Metallen – Kupfer, Zink und Blei - sind unzulässig.

2.1.2 Dachaufbauten

Schleppgauben sowie negative Dachgauben sind unzulässig. Es darf pro Dachfläche nur eine einheitliche Gaubenform ausgeführt werden. Die maximale Gesamtansichtsfläche der Gauben darf nicht mehr als 1/5 der Dachflächen betragen.

2.1.3 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind für Hauptgebäude die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen.

Für Nebengebäude sind außerdem Flach- oder Pultdächer zulässig.

2.1.4 Fassaden

Fassaden sind - bezogen auf jedes einzelne Gebäude - zum überwiegenden Anteil als klassische Putzfassaden oder ziegelrote Klinkerfassaden auszuführen.

Putzfassaden sind nur in natürlichen, hellen und gebrochenen Farbtönen zulässig. Reine, ungebrochen und leuchtende Farben sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

Reine Holzfassaden, insbesondere in Block- oder Blockbohlenbauweise sind unzulässig.

3 HINWEISE

3.1 Immissionsschutz

Der Abstand eventuell vorgesehener Wärmepumpen sollte zum nächsten Wohnhaus mindestens 15 m betragen. Wird dieser Abstand um 5 m unterschritten, sollte die Wärmepumpe einen Schalleistungspegel von maximal 57 dB(A) vorweisen. Bei noch geringeren Abständen sollte durch Absprache mit dem Hersteller eine Wärmepumpe gewählt werden, die einen entsprechend niedrigeren Schalleistungspegel besitzt.

3.2 Archäologie

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (mittelalterlicher Ortskern {D- 51450-01}). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

3.3 Überschwemmungsbereich

Das Baugebiet berührt randlich das im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2009 ausgewiesene Vorbehaltsgebiet Überschwemmungsbereich.

Die Ausweisung des Vorbehaltsgebietes Überschwemmungsbereich im erfolgte, um auf das Restrisiko in deichgeschützten Bereichen aufmerksam zu machen (Deichbrüche, überströmen der Deiche bei Extremhochwasser). Dies bedeutet, dass eine Siedlungsentwicklung dem Risiko angepasst werden soll, so zum Beispiel durch eine hochwasserangepasste Ausführung von Gebäuden, Sicherung von Öltanks sowie den Verzicht auf Ansiedlung hochwasserempfindlicher Flächennutzungen in besonders tiefliegenden Geländepartien.