

Satzung
der Gemeinde Schöpstal

über den

Bebauungsplan

„Bebauungsplan Tschirner“

Aufgrund § 10 des **Baugesetzbuches** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Schöpstal vom folgende Satzung über den Bebauungsplan - „Bebauungsplan Tschirner“ in Girbigsdorf bestehend aus

Teil A – Planzeichnung vom

Teil B – Textliche Festsetzung vom

erlassen.

Teil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017 geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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 der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588).

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet vollständig das Flurstück 86/3 der Gemarkung Girbigsdorf Flur 5.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an eine bebaute Ortslage und im Osten an die Erschließungsstraße Kleine Seite. Im Süden und Westen wird das Gebiet von Waldflächen gemäß § 2 Abs. 1 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) abgegrenzt.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Kleine Seite.

Der Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung, Maßstab 1:500 hervor.

3 Art der baulichen Nutzung

§ 1 (2) Nr. 3, § 4 BauNVO

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit dazugehörigen Nebenanlagen.

4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4, § 18 (1) und § 20 (1) BauNVO, § 90 (2) SächsBO, § 17 (2) BauNVO,
§ 19 (4) BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Traufhöhe und der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwert.

Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 7,0 m.

Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.

Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt II.

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Die untere Bezugshöhe orientiert sich an der Höhe der Erschließungsstraße Kleine Seite und beträgt 218,5 mNHN.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert festgesetzt und beträgt 0,4.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 (2) Nr. 1

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.4 Stellung baulicher Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen (Firstrichtung) im Plan festgesetzt.

5 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

9 (1) Nr. 12 BauGB, § 12 (6) BauNVO

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

6 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 14 sowie § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb des Bebauungsplanes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

7 Waldflächen

§ 25 Abs. 3 SächsWaldG

Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Aufgrund einer atypischen Gefahrensituation bzw. aufgrund einer wuchs- und standortbedingten geringeren Wuchshöhe der Bäume wird dieser Abstand im Westen des Planbereichs auf 20 m reduziert.

8 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Als Ausgleich für die Versiegelung der Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Neuanpflanzung von zwei Obstbäumen pro Grundstück.

Zu verwenden sind ausschließlich einheimische und standorttypische Baumarten der Pflanzliste.

Qualität:	Hochstämme, 100-200 cm, 2x v, oB
Quantität:	2 Obstbäume pro Grundstück (insgesamt 4 Obstbäume)

Pflanzliste:

Schöner von Herrnhut

Lausitzer Nelkenapfel

Martens Sämling

Oberlausitzer Muskatrenette

Gubener Warraschke

Große Kasseler Renette

Gellerts Köstliche

Conference

Gute Luise

Williams Christ

Diels Butterbirne

Schneiders Späte Knorpelkirsche

Fromms schwarze Herzkirsche

Marunke

Königin Viktoria

Hauspflaume

Althanns Reneklode

Metzer Mirabelle

Die Pflanzstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von Grundstückseigentümern frei wählbar und können von den Darstellungen im Teil A – Planzeichnung abweichen.

Die zukünftige Bepflanzung der Grundstücke mit Bäumen 1. und 2. Ordnung ist mind. 5 m von der Straßenkante der Kleinen Seite vorzunehmen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgerecht zu gestalten oder als Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen, soweit sie nicht für notwendige Zwecke beansprucht werden. Zu diesen notwendigen Zwecken zählen u. a. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Schmutz- oder Regenwasser dienen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen (V) sind verbindlich umzusetzen:

V 1: Baumfällungen / Gebüschrodungen sind außerhalb der Vogel-Brutzeit (März-Oktober) durchzuführen.

9 Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrecht

§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind vorzugsweise im Bereich der Verkehrsflächen zu führen.

Wenn Ver- und Versorgungsleitungen in nicht öffentlichen Grundstücken verlegt werden, muss ein Gestattungsvertrag abgeschlossen werden und es ist eine Beschränkt Öffentliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Leitungseigentümers in das Grundbuch einzutragen. Die Eintragung erfolgt ohne die Zahlung einer Entschädigung und zu Lasten des Grundstückeigentümers (Erschließungsträgers).

Hausanschlussleitungen sind mit ausreichendem Abstand zu den Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Alternativ sind Wurzelschutzmaßnahmen zur Ausführung vorzusehen.

10 Einfriedungen

§ 4 SächsNRG

Zäune und sonstige Einfriedungen sind als Metall-, Maschendrahtzäune oder Hecken bis max. 1,60 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche und in 1 m Entfernung von der Straße zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 89 Abs. 2 SächsBO

Zulässig sind Zelt- / Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 20°-35°.

III Hinweise

- (1) Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und eventuell Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen.

Das Amt für Vermessung und Flurneuordnung weist darauf hin, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz – SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 148), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes über das Geoinformationswesen im Freistaat Sachsen vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 134, 140) Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Vermessungs- und Grenzmarken beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1 – 3 SächsVermKatG).

Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen können untergehen und Abmarkungen können wegfallen, wenn aus mehreren, zusammenhängenden Flurstücken eines Grundstückes ein neues, flächenmäßig größeres Flurstück durch Verschmelzung gebildet wird. (Hinweis: Eintragungen im Grundbuch dürfen der Verschmelzung nicht entgegenstehen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich. Die Verschmelzung ist kostenfrei.

Im Baugenehmigungs- oder anderen Genehmigungsverfahren sind die Bauherren (Grundstückseigentümer, Inhaber grundstücksgleicher Rechte) darauf hinzuweisen, dass bei einem Abriss, einem Neubau oder einer wesentlichen Veränderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen (vgl. § 6 Abs. 3 SächsVermKatG) ist.

- (2) Werden im Rahmen der weiteren Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse für Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Verfügung zu stellen. Bei Bohrungen besteht nach Lagerstättengesetz Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

In diesem Zusammenhang wird zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse für geplante Baumaßnahmen prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen.

- (3) Auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG von im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordenen oder verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird hingewiesen. Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von maximal 2 m so anzulegen, dass Erosion und Vernässung bei Niederschlägen vermieden werden

Hinweise des Landratsamtes Görlitz – Umweltamt:

Für alle Arbeiten im Bereich des durchwurzelbaren Bodens gelten die Vorschriften des BBodSchG und dessen untergesetzlichem Regelwerk. Die in DIN 18300 formulierten Grundsätze des Bodenschutzes bei Erdarbeiten sind anzuwenden. Das Abschieben des Bodens hat zum Erhalt der Bodenfunktionen nur im unbedingt erforderlichen Maß zu erfolgen.

Oberboden ist selektiv zu gewinnen, in Bodenmieten unter Beachtung des Erhalts der Bodenqualität zwischenzulagern und im erforderlichen Umfang für die Wiedernutzbarmachung zu sichern bzw. einer anderen, seiner Wertigkeit entsprechenden Nutzung zuzuführen. Für die Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Eine Beseitigung (Deponierung) von unbelastetem Erdaushub sowie Überschütten mit Aushub- und Baumaterial sind nicht zulässig. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

Der Standort befindet sich in einem geländeabschüssigen Gebiet.

Gemäß § 37, Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden; andererseits darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Gegen die Boden abtragende Wirkung des wild abfließenden Wassers sind vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten des Grundstückes geeignete Maßnahmen zu treffen (§29 SächsWG).

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

- (4) Das Vorhaben/die Planung liegt in einem archäologischen Relevanzbereich.

Es bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde nach § 14 SächsDSchG, wenn Erdarbeiten, Bauarbeiten oder Gewässermaßnahmen an einer Stelle ausgeführt werden, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmäler befinden.

Diese ist rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Görlitz zu beantragen.

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Auftretende Befunde und Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. A.) sind sachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und sofort dem Landesamt für Archäologie Dresden, Tel. 0351 8926-655, zu melden.