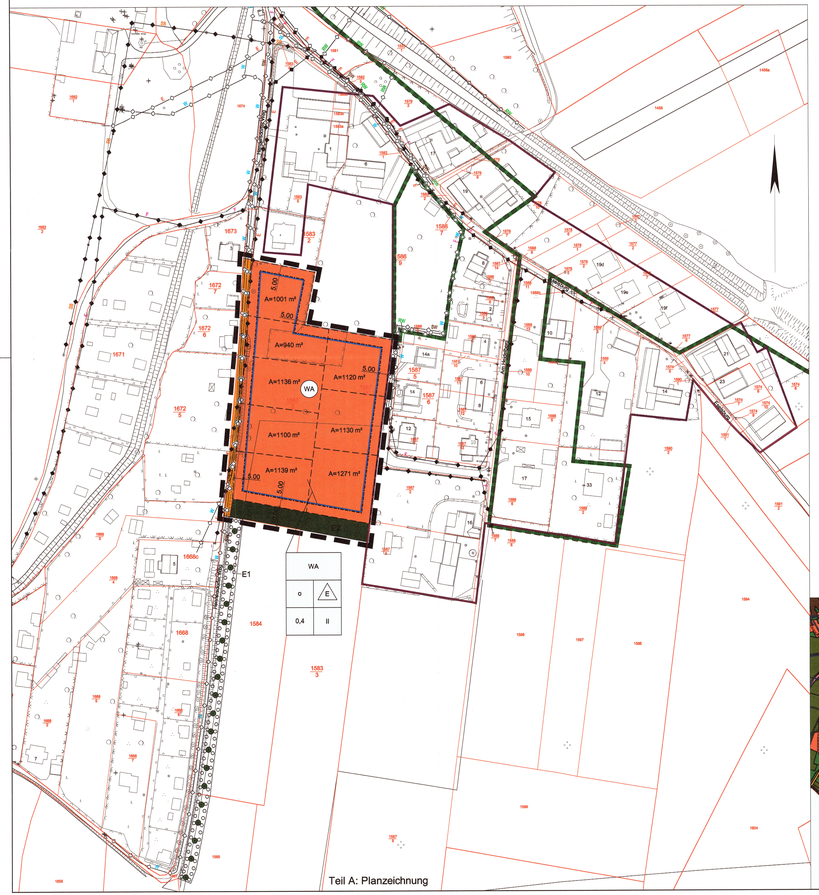
BEBAUUNGSPLAN "Hennersdorfer Weg"

M 1:1000 Juli 2017



Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

   WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   Nutzungsschablone:
   WA — Festsetzung der Art der Baulichen Nutzung
   GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimalzahl
   II — Zahl der Vollgeschosse

Art der baulichen Nutzung	
Bau-weise	Bau-weise
GRZ als Höchstmaß	Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

   E — nur Einzelhäuser zulässig

   o — offene Bauweise

   Baugrenze

4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

   Private Grünfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

   Bäume anpflanzen

   Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

   Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) Landschaftsschutzgebiet Westlausitz

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

   Straßenverkehrsfläche

7. Sonstige Planzeichen

   Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Sonstiges

   Gebäudebestand

   Flurstückgrenze

   1673 — Flurstücksnummer

   Parzellierung

9. Nachrichtliche Übernahme

   Geltungsbereich der Abrundungssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) Satzung zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles "Eselsburg/Am Heidelberg", Kamenz

   Hauptversorgungsleitungen oberirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

   F — Telekommunikationsleitung

   E — Elektrizität

   ÜS — Elektrizität (Straßenbeleuchtung)

   Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

   W — Trinkwasser

   SW — Schmutzwasser

   RW — Regenwasser

   F — Telekommunikationsleitung

   E — Elektrizität

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

(Auszug aus FNP Teilplan Kamenz-1,Änderung)

M 1: 20.000

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§8 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA
Im WA sind die Nutzungen entsprechend § 4 (2) BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Folgende Höchstmaße dürfen nicht überschritten werden:

Allgemeines Wohngebiet WA
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Zahl der Vollgeschosse: II

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

3.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA eine Einzelhausbebauung, d.h. ein Einzelhaus ist ein allseits freistehender Baukörper.

4. Verkehrsflächen

4.1 Zur Erschließung der 5 westlichen Parzellen des Gebietes erfolgt vom Hennersdorfer Weg aus.

4.2 Die Erschließung der 3 östlichen Parzellen des Gebietes erfolgt von der vorhandenen Straße Am Heideberg aus..

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu belassen. Die schadlose Niederschlagswasserentsorgung muss nachgewiesen werden.

6. Artenschutz

Die jahreszeitliche Einordnung von Abriss-, Fäll- und Bauarbeiten ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Beim Abriss von Altgebäuden und bei der Fällung von Gehölzen sind diese unmittelbar zuvor auf das Vorkommen von Nistplätzen und Quartieren geschützter Arten zu untersuchen.
Beim Auffinden von Nistplätzen und Quartieren geschützter Arten ist der Schutz der Tiere grundsätzlich zu gewährleisten und das weitere Vorgehen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

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

1. Kompensationsmaßnahmen
   Externe Kompensationsmaßnahme E1:
   Auf den Ackerflächen der Flurstücke 1584 und 1585 der Gemarkung Kamenz ist auf 1.540 m² extensives Grünland parallel zum Hennersdorfer Weg anzulegen und eine Baumreihe aus hochstämmigen Obstbäumen mit einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

   Kompensationsmaßnahme E2:
   Auf den Ackerflächen des Flurstückes 1583/3 der Gemarkung Kamenz ist auf 815 m² eine Feldheckenanlage anzulegen. Es sind Baumpflanzungen gemäß Pflanzenliste 1 sowie Strauchpflanzungen gemäß Pflanzenliste 2 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Der Flächenanteil der Pflanzungen muss 60% betragen.

   Die Kompensationsmaßnahmen sind vor Beginn der Errichtung der Gebäude im Plangebiet zu realisieren.

2. Ausgleichsmaßnahmen bezüglich des Artenschutzes
   An den hochstämmigen Obstbäumen der Kompensationsmaßnahme E1 sind Nistkästen für Brutvogelarten anzubringen, Art und Anzahl sind vor Baubeginn mit der Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bautzen abzustimmen.

2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist je 500 m² bebauter Grundfläche mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Dazu sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.
   Qualität und Größenbindung: Baum - Hochstamm 2 x v., mit Ballen, STU 12-14 cm

2. Grundsätzlich hat die Bepflanzung bis spätestens einem Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens bzw. der erstmaligen Nutzung zu erfolgen.

Pflanzenliste 1 (Bäume)

Carpinus betulus	Hainbuche/Fagus
sylvatica	Rot - Buche
Malus	Apfel (alle Sorten)
Prunus avium	Vogel - Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis 'Beech Hill'	Wildbirne
Quercus robur	Stiel - Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzenliste 2 (Sträucher)

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus L.	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina/Gemeine	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

9. Nachrichtliche Übernahme

Geltungsbereich der Abrundungssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) Satzung zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles "Eselsburg/Am Heidelberg", Kamenz

Hauptversorgungsleitungen oberirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

F — Telekommunikationsleitung

E — Elektrizität

ÜS — Elektrizität (Straßenbeleuchtung)

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

W — Trinkwasser

SW — Schmutzwasser

RW — Regenwasser

F — Telekommunikationsleitung

E — Elektrizität

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§9 Abs. 4 BauGB, § 89 SÄCHSBO)

1. Bäume, Sträucher und Pflanzungen
Die nicht versiegelten Flächen sind landschaftsplanerisch zu gestalten und mit standortverträglichen Gehölzen und Bäumen aus den Pflanzlisten 1 und 2 bzw. als Rasenflächen dauerhaft zu bepflanzen.

2. Fassadengestaltung
Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser.
Anders Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas) sind bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.

3. Gestaltung der Garagen
Die Garagen sind in der Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

IV: HINWEISE

1. Bodenschutz
Sollten bei der Ausführung der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen i.S. von § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG bekannt oder verursacht werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglichen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (LRA Bautzen) mitzuteilen.

2. Denkmalschutz
Der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bzw. Zustimmung der Denkmalbehörde bedarf wer Erdarbeiten oder Bauarbeiten an Stellen durchführt, an denen bekannt ist oder vermutet wird, dass sich dort Kulturdenkale befinden, §14 Abs. 1 SächsDSchG sowie an oberirdischen Denkmalen und deren Umgebung nach §§ 12 und 13 SächsDSchG.

3. Wasserschutz
Bauliche Arbeiten, die Auswirkungen auf das Grundwassern haben können, sind gemäß § 1 SächsWG spätestens einen Monat vor Ausführungsbeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4. Erschließungsanlagen
Die Trassenverläufe von Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei baulichen Arbeiten zu berücksichtigen; nähere Informationen dazu sind rechtzeitig bei denzuständigen Anlagenbetreibern einzuholen.

5. Kartengrundlage / Festpunkte
Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:1.000 auf der digitalen Kartengrundlage der Lessingstadt Kamenz erstellt. Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungspunkte besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.
Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz beim Landratsamt Bautzen, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation einzuholen.

6. Radonschutz
Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

7. Baugrunderkundung
Geologische Untersuchungen und Baugrundgutachten sind entspr. § 11 (Geow. Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu senden.

8. Archäologische Untersuchungen
Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren.

9. Archäologie
Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen (Grabung 1) durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren (Grabung 2).
Hinweise:
1. Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§14, Abs. 3 SächsDschG).
2. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabungen sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

10. Anschluss an das Telekommunikationsnetz
Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Eine Anbindung ist aus nördlicher Richtung möglich.
Bedingungen:
-dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend §9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird
-dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzuforderen und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen
-dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimension der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

11. Gasversorgung
Im Baugebiet befindet sich eine KKS-Anlage der ENSO NETZ GmbH. Im gesamten Bereich darf in der Nähe von Versorgungsanlagen nur von Hand gearbeitet werden.
Vor Baubeginn muss die bestragte Firma die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten bei Enso, Meisterbezirk Großröhrsdorf, Siemensstraße 1, 01900 Großröhrsdorf einholen.

Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen wurden in der zur Zeit gültigen Fassungen festgesetzt.

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186, 187), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Satzung der Stadt Kamenz über den Bebauungsplan "Hennersdorfer Weg"

Aufrund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2014), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) sowie nach § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186, 187), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652) wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Kamenz vom 04.04.2017 folgende Satzung der Stadt Kamenz über den Bebauungsplan "Hennersdorfer Weg" bestehend aus dem Teil A Planzeichnung und dem Teil B Textliche Festsetzungen erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung
   Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 04.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
   Der Beschluss wurde am 14.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

   Kamenz, den 27.02.2018 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

2. Vorentwurf
   Der Stadtrat der Stadt Kamenz hat am 23.03.2016 den Vorentwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Offenlage des Bebauungsplanes vom 11.04.2016 bis einschließlich 10.05.2016 sowie durch ortsübliche Bekanntmachung am 02.04.2016 durchgeführt worden.

   Kamenz, den 21.03.2018 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

   Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am 29.03.2016 beteiligt.

   Kamenz, den 27.03.2018 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

3. Entwurf
   Der Stadtrat der Stadt Kamenz hat am 29.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Kamenz, den 27.03.2018 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

   Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichen, Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit dem Umweltbericht hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2017 bis einschließlich 17.05.2017 öffentlich ausgelegen.
   Die Auslegung wurde am 08.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

   Kamenz, den 27.03.2018 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

   Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 30.03.2017 beteiligt.

   Kamenz, den 27.03.2018 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

   Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Stadtrat am 20.09.2017
   Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Kamenz, den 27.03.2018 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

4. Satzung
   Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichen und Textlichen Festsetzungen wurde am 20.09.2017 vom Stadtrat der Stadt Kamenz gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
   Die Begründung mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2017 gebilligt.

   Kamenz, den 27.03.2018 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

   Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 28.03.2018 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

   Kamenz, den 27.03.2018 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

   Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichen und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

   Kamenz, den 27.03.2018 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

5. Bekanntmachung
   Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Nr. 05 am 03.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 4 Sächsischen Gemeindeordnung) und weiter auf die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung ist am 03.05.2018 in Kraft getreten.

   Kamenz, den 27.03.2018 (Siegelabdruck) (Oberbürgermeister)

LESSINGSTADT
KAMENZ/KAMJENC
GROSSE KREISSTADT

Bebauungsplan
"Hennersdorfer Weg"

Maßstab 1 : 1000

Planfassung vom Juli 2017

Stadt Kamenz
Markt 1
01917 Kamenz

Entwurfsverfasser:

PLANUNGSGRUPPE NEUMANN GmbH

01917 Kamenz ● Kirchstraße 18 ● (03578) 3648-0 ● Fax 364868 ● info@pgn.de ● www.pgn.de