

Gemeinde Hochkirch

4. Änderung Bebauungsplan Wohngebiet „Kuppritzer Straße“ Planteil A / B– zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

I Zeichnerische Festsetzungen (Planzeichnung und Planzeichenerläuterung)

II Textliche Festsetzungen

Planungsstand: **Satzung**

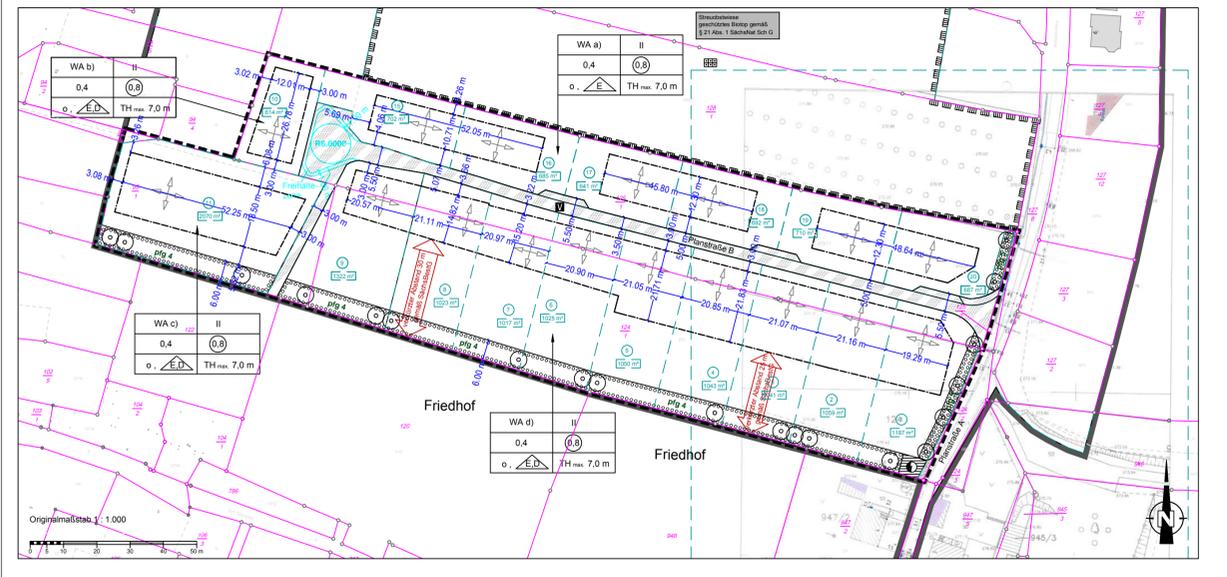
Planfassung: **04.05.2018**

Verfasser: Gemeinde Hochkirch
Karl-Marx-Straße 16-17
02627 Hochkirch

Gemarkung: Hochkirch

4. Änderung Bebauungsplan Wohngebiet "Kuppritzer Straße"

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - TEIL A ZUM BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET „Kuppritzer Straße“ HOCHKIRCH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B ZUM BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET „Kuppritzer Straße“ HOCHKIRCH

- In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
- A. Bauplanrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 - 15 BauNVO)**
- WA a, b, c, d allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmsweise können Nutzungen nach § 4 (3) 1, 2, 3 und 4 BauNVO zugelassen werden.
Nicht zugelassen entsprechend § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Anlagen nach § 4 (3) 5 BauNVO (Tankstellen).
Innerhalb der Teilfläche d ist ausschließlich eine Wohnnutzung zugelassen.
- max. 2 WE Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Grundstück zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO)**
- Ist den Einschrieben der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
GFZ z.B. 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß § 20 BauNVO
z.B. TH 7,00 m Höhe bauliche Anlage § 16 und § 18 BauNVO, max. Traufhöhe
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
- Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte sind als Höchstgrenzen zu betrachten.
Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (max. Traufhöhe als oberer Bezugspunkt und Höchstgrenze in Meter angegeben) bezieht sich auf den niedrigsten Punkt des anstehenden natürlichen Geländes am geplanten Bauwerk (Gebäudekante, als unterer Bezugspunkt).
Bei Geländeregulierungen sind die Bauvorlagen mit Geländeprofilen (Längs- und Querschnitt) zu versehen.
- 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- Ist den Einschrieben der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- Für das gesamte Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt § 22 (1) und (2) BauNVO
- o nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- 5. Stellung der Gebäude (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- Die in der Planzeichnung festgelegte Stellung baulicher Anlagen ist entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung als Richtung des Hauptfirstes verbindlich.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festlegung nicht betroffen.
- wahlweise Hauptfirstrichtung
- 6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- Im Bebauungsplan sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
- Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind gemäß § 49 SächsBO jeweils auf dem Baugrundstück herzustellen. Park- und Hofflächen der Grundstücke sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. weitläufig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Wegedecke).
- 8. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
- verkehrsbenutzter Bereich
- Fußweg

- 9. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)**
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Umformstation (Standortvorschlag)
- 10. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- Anfallendes Regenwasser von den Dachflächen soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser sowie zur Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden bzw. über das Regenentwässerungssystem dem Rückhaltebecken zugeführt werden.
- 11. Pflanzgebote, Pflanzhaltungsgebote (§ 9 (1) 25 BauGB)**
- 11.1 Pflanzgebote (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)
- Auf allen im Bebauungsplan mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung des Planungsgebietes an den ausgewiesenen Standorten einheimische und eingebürgerte Laubbäume entsprechend der festgesetzten Pflanzgebote zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang ihrer Art entsprechend nachzupflanzen. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Pflegezustand ist in regelmäßigen Abständen von 3 Jahren zu kontrollieren. Nachbesserungen entsprechend den Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.
Die Bepflanzung ist bis zur baurechtlichen Bauwerksabnahme auszuführen.
- Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können geringfügig verändert werden, wenn aus verkehrstechnischen Gründen oder aus Gründen der technischen Erschließung eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.
- Pflanzfestsetzung für Einzelbäume
- Pflanzfestsetzung für Baumgruppen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Fläche mit Pflanzgebot (pfg) kann durch notwendige Grundstückszufahrten bzw. Zuwegungen unterbrochen werden.
- pfg 1** Pflanzgebot / Nummer des Pflanzgebotes
- Pflanzgebot pfg 4 Anpflanzungen zur Ortsrandgestaltung
- Sowohl zur Ortsrandgestaltung (Einbindung in die umgebende Landschaft) und Abschirmung als auch zur Raumbildung sind Strauchdeckpflanzungen einheimischer und eingebürgert Arten in unterschiedlicher Breite auf privater Fläche von den Grundstückseigentümern zu pflanzen. Diese sind mit Baumgruppen und Einzelbäumen zu überstellen. Innerhalb der Baumgruppen soll eine Art dominieren.
- Die Arten sind nach Pflanzenliste / pfg 4 vorzusehen.
- Pflanzgebot pfg 5 Anpflanzungen entlang der Haupteinfahrtsstraße Planstraße A
- Zur Markierung der Haupteinfahrtsstraße (Planstraße A) ist mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zugänge eine alleseitige Baumpflanzung im Abstand von 12 m (Stammmitte zu Stammmitte) auf privater Fläche von dem Grundstückseigentümer zu pflanzen.
Die Baumpflanzungen sind in einer Breite von mind. 3 m mit einheimischen und eingebürgerten Blütengehölzen als freiwachsende Hecke zu unterpflanzen.
- Die Arten sind nach Pflanzenliste / pfg 5 vorzusehen.
- Pflanzgebot pfg 8 Anpflanzungen auf Grundstücken entlang der übrigen Planstraßen (Planstraße B)
- Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zugänge auf privater Fläche von den Grundstückseigentümern auf einer Breite von mind. 2 m freiwachsende Blütenstrauchpflanzungen (eingebürgert Arten) und in Abständen von mind. 20 fhm Grundstücksentwicklung ein Baum zu pflanzen (siehe Plan).
- Die Arten sind nach Pflanzenliste pfg 8 vorzusehen.
- Pflanzgebot pfg 9 Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken
- Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubb Baum oder mind. 3 Obstbäume je Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Vorschrift gilt zusätzlich zu den bereits genannten Pflanzgeboten.
- Folgende Arten sind zu verwenden:
Acer platanoides Spitzahorn

- Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Juglans regia Walnuss
Obstbäume Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume
- Mindestanforderung an das Pflanzmaterial nach Pflanzenliste (Bäume)
- Pflanzgebot pfg 10 Anpflanzungen auf Grundstücken, Grundstücksgrenzen
- Zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander, ausgenommen von Flächen, für die andere Pflanzgebote gelten, sind - falls gewünscht - jeweils einreihige Gehölzpflanzungen freiwachsender Blütensträucher (eingebürgert Arten) nach pfg 8 vorzusehen.

- 10.2 Pflanzenliste**
- pfg 4 (Qualität und Größenbindung für Bäume: Hochstämme 2 - 3 x verpflanzt, 14 - 16 cm Stammumfang)
- Größbäume**
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Weißbirke
(mehr im S verwenden)
Fraxinus excelsior Esche
(mehr im N verwenden)
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
- Mittelkronige Bäume**
Carpinus betulus (Heister) Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
- Kleinkronige Bäume**
Cornus mas Kornelkirsche
- Sträucher**
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rhamnus fruticosa Faulbaum
Ribes alpinum wilde Johannisbeere
Rosa canina Heckenrose
Rosa glauca Heckenrose
Rosa rugosa Zaubrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

- 12. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches und andere Abgrenzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich 1. - 3. Änderung § 9 (7) BauGB
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 SächsBO**
- 1. Gemäß § 9 SächsBO sind bauliche Anlagen so zu gestalten, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bei der Gestaltung der Baukörper ist der ländliche Charakter der Umgebung zu wahren.**
- 2. Fassadengestaltung**
- Nicht zugelassen für Gebäudefassaden sind:
Bekleidungen mit hochglänzender Oberfläche und Kunststoffe (ausgenommen Putz auf Kunststoffbasis)
Für Anbauten, Garagen und Nebengebäude gelten die gleichen Vorschriften.
- 3. Gebäudegestaltung**
- Nicht zulässig sind, die Umgebung störende, grelle Farbtöne an Bauteilen, Bauelementen oder als Beleuchtung.
- 4. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 89 (1) 4 SächsBO)**
- Unbebaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Hof-, Stell- und Lagerplätze genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.
- 5. Einfriedungen (§ 89 (1) 4 SächsBO)**
- Einfriedungen sind nicht vorgesehen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 1,00 m von diesen und mit einer max. Höhe von 1,00 m errichtet werden.
Nichteinsehbare Abgrenzungen dürfen mit einer Höhe von max. 1,20 m errichtet werden.
- 6. Werbeanlagen (§ 89 (1) 1 SächsBO)**
- Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung erstellt oder angebracht werden und sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

- 7. Geländeregulierung**
- Abgrabungen und Aufschüttungen zur Regulierung des Geländes gegenüber dem natürlichen Gelände sind zulässig. Das geplante Gelände (Abgrabungen oder Aufschüttungen) ist an den Grundstücksgrenzen entsprechend den angrenzenden Geländehöhen als Böschung auszubilden. Es ist maximal ein Böschungswinkel von 1:2 zulässig.
Stützmauern und -wände sind an den Flurstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

- Hinweise**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - bestehende Flurstücksnummern, mit Grundstücksgröße
 - geplante Grundstücksgröße mit Kennzeichnung der Einzelgrundstücke
 - Darstellung Wendeanlage nach RAS 06
 - Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Anzahl der möglichen Geschosse
GRZ: Grundflächenzahl Anteil der bebaubaren Grundstücksflächen	GFZ: Geschossflächenzahl Anteil der Geschossflächen-summe pro Grundstück
Bauweise	Traufhöhe

- 7. Unterschreiten der Friedhofsabstände**
- Mit Schreiben vom 09.02.2017 stimmte der Friedhofsträger (evangelische Kirchgemeinde Hochkirch) dem Unterschreiten der nach § 5 (5) SächsBestG gesetzlich geregelten Friedhofsabstände um 5 m vor dem Flurstück 120 Gemarkung Hochkirch und um 10 m vor den Flurstücken 947/2 und 948 Gemarkung Hochkirch zu.
- 8. Archäologische Funde (§ 20 SächsDSchG)**
- Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hinzuweisen.
- 9. Abfallwirtschaft und Bodenschutz**
- 9.1 Anfallender Erdaushub ist weitestgehend im Plangebiet wieder einzubauen.
9.2 Kann eine Verwertung im Sinne Anhang II KrWG vom 24.02.2012 im Baugbiet nicht sichergestellt werden bzw. ist diese unzumutbar, ist darüber ein Nachweis vorzunehmen.
9.3 Die Anwendung von Steuhsalz ist nicht gestattet.
- 10. Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.**
Vor Baubeginn ist durch den Bauträger Rücksprache mit dem Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation des Landratsamtes Bautzen zu nehmen, ob bestehende Vermessungspunkte durch Baumaßnahmen gefährdet werden.
Zu Raumbezugsunkten im Planungsgebiet, wenden Sie sich bitte an den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Referat 34, Obriohplatz 3, 01099 Dresden, Tel. 035118283-3425 oder 3421.
- 11. Grundbuchgesicherte dingliche Rechte werden durch diese Festsetzungen nicht berührt.**
- 12. Ausschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen ≤ 2m Höhe oder Tiefe und einer Grundfläche ≤ 30 m² sind gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 9 SächsBO genehmigungsfrei. Veränderungen der Geländeoberfläche am Hausgrund bedürfen einer Genehmigung.**
- 13. Vor dem Entwässerungswirksamerwerden der ersten versiegelten Flächen des 3. BA [entlang Planstraße B Baugrundstücke 1 - 11 und 15 - 20] muss die dazugehörige Regenwasserableitung zum 2017 errichteten Regenwasserhochhaltebecken vollständig realisiert und der wasserrechtliche Abnahmeschein erteilt sein.**
- 14. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen 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. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.**
- 15. Es wird empfohlen projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standortes aus Sicht der Tragfähigkeit des Untergrundes zu erhöhen. Weiterhin wird eine geotechnische Baubegleitung angeraten.**
- 16. Werden im Rahmen der weiteren Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur Verfügung zu stellen. Es wird auf § 11 (Geow. Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) verwiesen. Gemäß § 11 SächsABG Auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gemäß § 11 SächsABG wird hingewiesen.**

SATZUNG DER GEMEINDE HOCHKIRCH über die 4. Änderung des Bebauungsplans Wohngebiet „Kuppritzer Straße“

Der Gemeinderat Hochkirch beschließt gemäß BauGB in derzeit gültigen Fassung die 4. Änderung der Satzung des Bebauungsplans Wohngebiet „Kuppritzer Straße“ bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B).

VERFAHRENSVERMERKE

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Kamenz, den Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

Die Gemeinde hat am ____2018 die 4. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Kuppritzer Straße“ beschlossen und den Beschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ____201_ ortsüblich im Mitteilungsblatt (Woche __) bekannt gemacht.

Hochkirch, den Siegel Wolf Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am ____201_ den Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hochkirch, den Siegel Wolf Bürgermeister

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ____201_ bis einschließlich ____201_ öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Mitteilungsblatt (Woche __) am ____201_ ortsüblich und im Internet bekannt gemacht worden.

Hochkirch, den Siegel Wolf Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____201_ über die Auslegung informiert und zum Abgeben einer Stellungnahme bis zum ____201_ aufgefordert.

Hochkirch, den Siegel Wolf Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ____201_ mit Abwägungsprotokoll vom ____201_ geprüft. Das Ergebnis ist den Einreichern mitgeteilt worden.

Hochkirch, den Siegel Wolf Bürgermeister

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom ____201_ wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ____201_ durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung und der Umweltbericht wurden in der Fassung vom ____201_ gebilligt.

Hochkirch, den Siegel Wolf Bürgermeister

Der vorliegende Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Hochkirch, den Siegel Wolf Bürgermeister

Die Bekanntgabe des Beschlusses über die 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten eingesehen werden kann, sind im amtlichen Mitteilungsblatt (Woche __) am ____201_ 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 und weiter auf die Fähigkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen hingewiesen worden.

Hochkirch, den Siegel Wolf Bürgermeister

GEMEINDE HOCHKIRCH Landkreis Bautzen
M 1:1.000

4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

Wohngebiet "Kuppritzer Straße"

- MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN -

Satzung 04.05.2018

Gemeinde Hochkirch

4. Änderung Bebauungsplan Wohngebiet „Kuppritzer Straße“ Planteil C – Begründung des Bebauungsplanes

Planungsstand: **Satzung**

Planfassung: **04.05.2018**

Verfasser: Gemeinde Hochkirch
Karl-Marx-Straße 16-17
02627 Hochkirch

Gemarkung: Hochkirch

Inhaltsverzeichnis

1 Ursprungs-Bebauungsplan	1
2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planänderung	1
3 Abgrenzung des Plangebietes.....	3
3.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches	3
3.2 Beschreibung des Plangebietes	3
4 Übergeordnete Planungen	4
5 Schutzgebiete/-bestimmungen	4
5.1 Naturschutz	4
5.2 Bodenschutz/Baugrund	4
5.3 Radonschutz.....	5
6 Planungskonzept.....	6
6.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung (§ 9 (1) BauGB; BauNVO).....	6
6.2 Erschließung.....	7
7 Begründungen der Festsetzungen	11
7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Begründung	11
7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Begründung	13
8 Flächenbilanz	13
9 Grünordnung	14
10 Rechtsgrundlagen	16

1 Ursprungs-Bebauungsplan

Die Gemeinde Hochkirch stellte 1995 den Bebauungsplan Wohngebiet „Kuppritzer Straße“ auf. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hochkirch entwickelt. Seit dem 12.06.1996 ist der Bebauungsplan Wohngebiet „Kuppritzer Straße“ rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplanes war und ist es, ein allgemeines Wohngebiet in Anbindung an die bestehende Ortsstruktur von Hochkirch zu etablieren.

Im Jahr 2009 führte die Gemeinde Hochkirch das Verfahren zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans durch. Die 2. Änderung des B-Planes trat mit der Bekanntmachung am 28.11.2009 im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen in Kraft. Mit der 3. Änderung des B-Planes im Jahr 2014 fand bereits ein Anpassen der Festsetzungen an die aktuellen städtebaulichen Planungsprämissen der Gemeinde statt.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1995 haben sich die technischen Möglichkeiten im Bereich des Eigenheimbaus weiterentwickelt. Um die Voraussetzungen zum Umsetzen aktueller technischer und städtebaulicher Entwicklungen innerhalb des Wohngebietes „Kuppritzer Straße“ zu schaffen, wurden mit der 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplanes die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bereits überarbeitet.

Ziel der 4. Änderung des B-Planes ist es, die Voraussetzungen zur zeitgemäßen Bebauung des 3. Bauabschnittes im Wohngebiet „Kuppritzer Straße“ unter Berücksichtigung aktueller städtebaulicher Entwicklungstendenzen zu schaffen.

Gegenwärtig stellt sich folgender Sachverhalt dar:

Die Erschließung des nördlichen Abschnitts des Wohngebietes „Kuppritzer Straße“ ist bereits vollständig umgesetzt. Der südliche Teil zwischen dem vorhandenen Biotop Streuobstwiese und dem Friedhof (3. Bauabschnitt) ist gegenwärtig noch nicht erschlossen und bebaut.

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel der Gemeinde ist es, den 3. Bauabschnitt zeitnah für eine Vermarktung und Bebauung vorzubereiten. Die notwendigen Erschließungsarbeiten werden durch einen externen Träger durchgeführt.

Der 3. Bauabschnitt grenzt im Süden an den Friedhof an. Bedingt durch die Lage angrenzend an den Friedhof der Kirchgemeinde Hochkirch ist der in § 5(5) SächsBestG geregelte Mindestabstand von 35 m zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Bestattungsstätte grundsätzlich einzuhalten. Durch die gesetzlich geregelten Abstandsflächen ist die Bebauungstiefe der Grundstücke entlang des Friedhofs stark eingeschränkt. Eine Vermarktung und zeitgemäße Bebauung der Grundstücke 1 – 9 ist somit kaum möglich. Die Gemeinde Hochkirch erwirkte vorab eine Reduzierung von den gesetzlich vorgeschriebenen Friedhofsabständen. Im Rahmen der 4. Änderung des B-Planes soll nun die überbaubare Grundstücksfläche erweitert und die Attraktivität der Baugrundstücke erhöht werden.

Zusätzlich sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der 3. Änderung des B-Planes an die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen im Individualwohnungsbau angepasst werden. Änderungen an der bisher geplanten Verkehrserschließung, zugunsten der geplanten Baugrundstücksflächen sind ebenso erforderlich.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich ausschließlich auf den 3. Bauabschnitt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes gilt für die Flächen, die nicht durch die 4. Änderung überplant werden weiterhin fort.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht eine Planungspflicht sobald es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Ausgehend von der gegenwärtigen Bestandssituation sieht die Gemeinde Hochkirch die 4. Änderung des B-Planes Wohngebiet „Kuppritzer Straße“ als erforderlich an.

Gegenwärtig verfügt die Gemeinde Hochkirch über ein unzureichendes Potential an Baugrundstücken in ihrem Gebiet.

Im erschlossenen Teil des B-Planes Wohngebiet „Kuppritzer Straße“ sind alle Baugrundstücke veräußert. Der Gemeinde Hochkirch stehen in dem Gebiet keine Flächen für eine Vergabe an Bauwillige mehr zur Verfügung. Bisher noch unbebaute Grundstücke werden in Kürze bebaut oder wurden aufgrund ihrer geringen Größe zu bestehenden Wohngrundstücken als Garten zugeschlagen.

In den weiteren Bebauungsplänen stellt sich die Situation des Bauflächenangebotes wie folgt dar:

Der B-Plan „Eigenheimstandort Rodewitz“ wurde 2015 geändert. In diesem Zusammenhang wurden die unbebauten und nicht erschlossenen Baugrundstücke zurückgenommen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verblieben lediglich noch zwei unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich. Das Flurstück 10k Gemarkung Rodewitz wurde 2016 bebaut und das Flurstück 367g wird gerade überbaut. Somit ist kein freies Baugrundstück im Geltungsbereich des B-Planes „Eigenheimstandort Rodewitz“ mehr vorhanden.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Am Privatweg“ in Meschwitz hat bisher keine Bebauung stattgefunden. Die potentiellen drei Baugrundstücke befinden sich im Privatbesitz. Die Gemeinde Hochkirch hat keinen Einfluss auf den Verkauf der Grundstücke an Bauwillige bzw. auf deren zeitnahe Bebauung.

Für die Zukunft werden aus Sicht der Gemeinde Hochkirch drei Baugrundstücke im gesamten Gemeindegebiet nicht für ausreichend gehalten, so dass die Erschließung des 3. Bauabschnittes im bestehenden B-Plan Wohngebiet „Kuppritzer Straße“ als angemessen erachtet wird. Aufgrund der hohen Nachfrage an Baugrundstücken im Hauptort der Gemeinde ist von einer zeitnahen Bebauung auszugehen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen oder zusätzlichen Baugrundstücke ausgewiesen. Es handelt sich ausschließlich um die Änderung einzelner Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksfläche, Verkehrsflächen und zur Bauordnung.

Es findet keine wesentliche Planänderung statt. Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten. Aus diesem Grund erfolgt die 4. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren. Auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB und zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird gemäß § 13 (3) BauGB verzichtet. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sieht die Gemeinde Hochkirch ab.

Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen vor. Die ausnahmsweise im Gebiet zulässigen Nebenanlagen unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder dem Sächsischen Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (SächsUVPG). FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die B-Plan-Änderung nicht berührt.

Die Eingriffsbeurteilung aus dem Ursprungs-B-Plan vom 12.06.1996 hat weiterhin Bestand. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die 4. Änderung des B-Planes (Änderungen Nr. 1 - 7), bei Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen nicht ersichtlich. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind umzusetzen. Sie gewährleisten die naturschutzfachliche Kompensation für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft.

3 Abgrenzung des Plangebietes

3.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Hochkirch ist eine Gemeinde in der Oberlausitz im Landkreis Bautzen im Osten von Sachsen. Das Gemeindegebiet erstreckt sich östlich von Bautzen und umfasst eine Fläche von 41,73 km².



Abbildung 1: Topographische Karte (Quelle: <http://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>, bearbeitet durch LA Panse)

3.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes befindet sich im Nordosten der Ortschaft Hochkirch, östlich der S 110. Das Plangebiet wird von Westen über die S 110 und das bereits realisierte Wohngebiet, von Süden über die Straße „Am Sportplatz“ und die „Friedrichsstraße“ erschlossen.

Die Fläche des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,8 ha. Der Geltungsbereich schließt die Flurstücke 95/1, 124/1 und 125/1 sowie den Teil des Flurstückes 95/4 der Gemarkung Hochkirch ein.



Begrenzt wird das Plangebiet:

- im Osten: durch die Wohnbauten der „Friedrichstraße“
- im Norden: durch die bestehende Streuobstwiese,
- im Süden: durch den Friedhof und die Wohnbebauung „Am Sportplatz“,
- im Westen: durch die Wohnbebauung „Am Sportplatz“ und der „Schulstraße“.

Der südliche Teil des B-Plangebietes zwischen bestehender Streuobstwiese und Friedhof (3. BA) ist gegenwärtig noch nicht erschlossen und vollständig von Bebauung freigehalten. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche.

4 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Hochkirch verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (17.07.1999). Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die 4. Änderung des B-Planes gilt als aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

5 Schutzgebiete/-bestimmungen

5.1 Naturschutz

Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches sind keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne von §§ 13 bis 19 SächsNatSchG vorhanden oder werden durch die Planung beeinflusst. Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht von den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Änderungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen berührt. Die Grünordnerischen Maßnahmen bleiben weiterhin bestehen.

5.2 Bodenschutz/Baugrund

Alllasten oder Alllastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des B-Planes nicht bekannt.

Gemäß Geodatenarchiv ist unter einer dünnen Oberbodenschicht Gehängelehm (Fließlehm, meist als solifluidal umgelagerter Lösslehm) von mehreren Metern Mächtigkeit verbreitet. Die obere Festgesteinszone (Auflockerungs-/Verwitterungsbereich) ist unterschiedlich tief und intensiv verwittert. Der oberflächennahe Baugrund kann infolge einer Vornutzung (heterogene Auffüllungen, evt. Befestigungen) anthropogen beeinflusst worden sein. Gehängelehme sind als mäßig tragfähig zu klassifizieren, sie gelten als frost-, witterungs- und wasserempfindlich sowie gering durchlässig. Ihre Tragfähigkeit ist unmittelbar an den Wassergehalt gebunden, höhere Wassergehalte bedingen zum Teil erhebliche Tragfähigkeitsverluste und bei Belastung auch ein höheres Setzungspotential. Biotit- und Zweiglimmergranodiorit (Festgestein) einschließlich ihrer Zersatz- und Verwitterungsprodukte sind geotechnisch günstiger zu bewerten. Sie zeichnen sich durch eine gute Tragfähigkeit sowie durch eine geringere Frost- und Wasserempfindlichkeit aus. Oberflächennah anstehende Auffüllungen sind häufig als unterschiedlich tragfähig sowie setzungsempfindlich, d. h. mit speziellen Gründungserfordernissen, zu klassifizieren.

Die hydrogeologischen Verhältnisse werden oberflächlich vom wasserstauenden bis wasserhemmenden Gehängelehm bestimmt. Typisch für den Gehängelehm ist Schichtenwasser, welches vor allem in sandig-kiesigen Zonen auftritt und in Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen gespannt sein kann. Aufgrund der Hanglage ist auch mit Hangwasser und bei stärkerem Wasserangebot mit tragfähigkeitsmindernder Staunässe zu rechnen. Im Festgestein tritt Grundwasser als Kluftgrundwasser auf, hier gebunden an geöffnete, wasserwegsame Klüfte und Spalten.

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für alle angestrebten Neubauten (Wohnbebauung, Verkehrsflächen) zu erlangen, wird dazu geraten, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standortes aus Sicht der Tragfähigkeit des Untergrundes zu erhöhen. Damit wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können. Es empfiehlt sich weiterhin eine geotechnische Baubegleitung, die sicherstellt, dass die geotechnischen Erfordernisse während der Baudurchführung eingehalten werden. Im Plangebiet liegen Schichtenverzeichnisse von bereits durchgeführten Bohrungen vor.

Aufgrund der Erosionsempfindlichkeit der oberflächlich anstehenden Böden (Gehängelehm) sollten alle freiliegenden Bodenoberflächen mit einem Erosionsschutz versehen werden.

5.3 Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen 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. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben

vorzusehen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zuständig:

- Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:
 Ansprechpartner - Stefan Gatermann Telefon: (0371) 46124-221, Telefax: (0371) 46124-299; E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de; Kontaktadresse: Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, 2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

6 Planungskonzept

6.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

Das grundsätzliche Planungskonzept für das Wohngebiet „Kuppritzer Straße“ bleibt von der 4. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Änderungen vorgenommen:

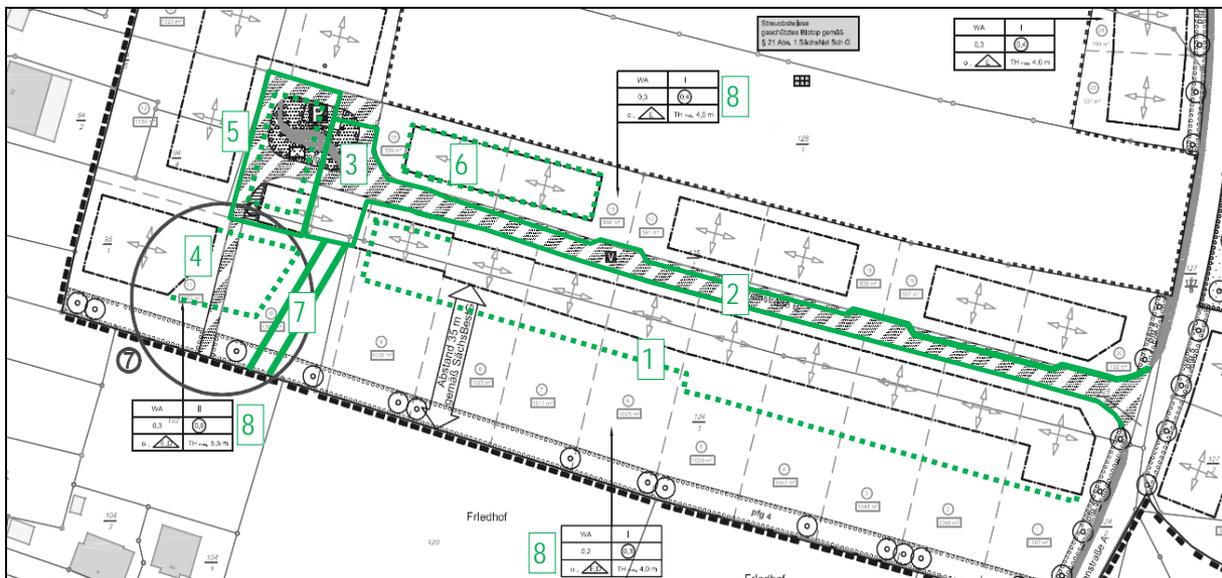


Abbildung 2: 3. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Kuppritzer Straße“ Hochkirch mit grün schematisch eingetragenen Änderungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Nr.	geänderte Festsetzung
1	Erweitern der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) innerhalb von WA d) Innerhalb von WA d ist ausschließlich eine Wohnnutzung zugelassen.
2	Reduzierung der Verkehrsflächenbreite auf 3,5 m und Vorsehen von Ausweichstellen mindestens je 50 m Straßenlänge
3	Anpassen des Wendehammers gemäß RAST 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug, Entfallen der Fläche für Abfallentsorgung
4	Vergrößern des Baugrundstückes Nr. 11 und Erweitern der Baugrenze
5	Verlagern des Baugrundstückes Nr. 10 westlich der Wendeanlage und Neufestsetzen einer Baugrenze
6	Anpassen der Baugrenze auf dem Baugrundstück Nr. 15
7	Umverlegen der Zuwegung zum Flurstück 122 Gemarkung Hochkirch

Nr.	geänderte Festsetzung
8	Anpassen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Erhöhen der GRZ auf 0,4 und GFZ auf 0,8 Zulassen von max. II Vollgeschossen, Anpassen der Traufhöhe auf 7,0 m (aber kein ausnahmsweises Überschreiten der Traufhöhe bis 1,5 m zugelassen)
9	Anpassen der Festsetzung zu Einfriedungen

Die Gemeinde Hochkirch beantragte beim Friedhofsträger (evangelische Kirchengemeinde Hochkirch) das Unterschreiten der Mindestabstände zwischen den geplanten Wohngebäuden der Grundstücke 1 – 9 und dem Friedhof. Die Kirchengemeinde stimmte dem Antrag auf Unterschreitung um 5 m vor dem Flurstück 120 Gemarkung Hochkirch und um 10 m vor den Flurstücken 947/2 und 948 Gemarkung Hochkirch mit Schreiben vom 09.02.2017 zu.

Der Bebauungsplan und seine 4. Änderung treffen keine Regelungen zum Verkauf von Grundstücken. Die eingetragenen geplanten Flurstücksgrenzen bzw. Baugrundstücke sind als Vorschlag zu verstehen.

6.2 Erschließung

An den Grundzügen der Erschließung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan mit Stand vom 16.06.2013 wird weiterhin festgehalten.

6.2.1 Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird der 3. Bauabschnitt über die „Friedrichstraße“, von der die Planstraße B abzweigt. Die Stickerschließung ist als verkehrsberuhigter Bereiche ausgebildet, die im Allgemeinen von Fahrzeugen und Fußgängern gleichermaßen genutzt werden kann. Aufgrund der geringen zulässigen Geschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich wird die Reduzierung der Straßenbreite auf 3,50 m vorgenommen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Falle eines Begegnungsverkehrs sicherzustellen, werden entlang der Planstraße B Ausweichstellen vorgesehen. Die Ausweichstellen werden mindestens alle 50 m vorgesehen.

Die Planstraße B endet in einem neu geplanten zweiseitigen Wendehammer gem. 59 der RAS 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

6.2.2 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die ENSO Netz GmbH. In den öffentlichen Erschließungsstraßen des bereits realisierten Wohngebietes befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO NETZ GmbH.

Die elektrotechnischen Anlagen der ENSO Netz GmbH befinden sich in der „Friedrichsstraße“ außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu den Anlagen der ENSO Netz GmbH einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken: 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube: 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank): 3,0 m zur Trassenachse

- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert): 1,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten: 6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten: 7,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert): 1,5 m zur Trassenachse
- zu Umspannstationen: 3,0 m nach allen Seiten

Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe: 2,5 m an öffnungslosen Seiten

Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit der ENSO Netz GmbH notwendig. Es ist außerdem zu beachten, dass aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit eine Annäherung an die Nieder-/Mittelspannungsfreileitung unter 1,0 m/3,0 m nicht zulässig ist. Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Umlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt.

Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten.

Allgemeine Bauausführung:

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet.

Außer Betrieb (a. B.) befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der ENSO NETZ GmbH, Regionalbereich Bautzen geborgen und entsorgt.

Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Überirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich.

Der Anschluss des 3. Bauabschnittes ausgehend von der „Friedrichsstraße“ entlang der Planstraße B erfordert eine Neuerschließung. Diese ist rechtzeitig mit der ENSO Netz GmbH abzustimmen. **Entsprechende vorbereitende Klärungen können schriftlich oder unter (03591) 365-0 erfolgen.**

Gasversorgung

Im realisierten Teil des Wohngebietes befinden sich Mitteldruckgasversorgungsanlagen der ENSO NETZ GmbH. Die vorhandenen Gasversorgungsleitungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Gasanlagen der ENSO Netz GmbH befinden sich in der „Friedrichsstraße“ außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs.

Im gesamten Bereich darf in der Nähe von Versorgungsanlagen nur von Hand gearbeitet werden. Dabei müssen die anerkannten Regeln der Technik (wie z. B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDERichtlinien, BG-Vorschriften usw.) beachtet werden.

Die exakte Lage, insbesondere Tiefenlage und der Verlauf der Versorgungsanlagen, kann von den Eintragungen in den Plänen abweichen. Zur genaueren Lagefeststellung sind fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) durchzuführen.

Während der Baumaßnahme müssen die Versorgungsanlagen so gesichert werden, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen ausgeschlossen sind. Leitungen mit einer Überdeckung von 0,20 m dürfen

nicht ohne Schutzmaßnahmen, die mit dem zuständigen Meisterbezirk abgestimmt sind, befahren werden. Freigelegte Rohrleitungen sind vor mechanischen Beschädigungen durch geeignete Mittel (z. B. Schutzmatten) zu schützen.

Beschädigungen, die durch Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen entstehen, sind dem zuständigen Meisterbereich zwingend anzuzeigen und können dem Verursacher bei grober Fahrlässigkeit in Rechnung gestellt werden.

Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten bei der ENSO Netz GmbH einholen sowie einen Termin für die Ortsbegehung (Herr Nowack, Telefon 035938 584-14) vereinbaren.

Die Möglichkeit des Anschlusses von Gebäuden im 3. Bauabschnitt an das Gasrohrnetz ist mit der ENSO Netz GmbH rechtzeitig zu erörtern.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird über die Anlagen der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH innerhalb des Geltungsbereiches gesichert.

Für die trinkwasserseitige Erschließung der Baugrundstücke wird die Neuverlegung einer Versorgungsleitung mit Hausanschlüssen notwendig. Anschlusspunkt ist die Versorgungsleitung PVC DN 150, östlich des Betrachtungsgebietes in der „Friedrichstraße“. In Vorbereitung der Erschließungsmaßnahme ist zwischen der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH und der Gemeinde Hochkirch oder einem Bauträger eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Die Herstellung der Trinkwasserhausanschlüsse ist von den Bauherren über Formblatt zu beantragen.

Die Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen ist in der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) vom 20. Juni 1980 und Ergänzender Bedingungen der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH zur AVB Wasser V geregelt. Danach sind Aufwendungen für die Erstellung oder Verstärkung von Versorgungsleitungen zu 70% als Baukostenzuschuss durch den bzw. die Antragsteller und zu 30% durch das Versorgungsunternehmen zu finanzieren. Die Kosten für die Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses sind vollständig vom Antragsteller zu tragen.

Aus Sicht des Gesundheitsamtes sind bei der Trinkwassererschließung folgende Maßgaben zu beachten:

1. Gemäß der DIN 2000 - Zentrale Wasserversorgung - sollen Baumaßnahmen zur Verlegung von Trinkwasseranlagen (u.a. Leitungen) nur an erfahrene und bewährte Fachfirmen vergeben werden. Die eingesetzten Firmen sollen im Besitz einer DVGW - Bescheinigung lt. Arbeitsblatt GW 301 des DVGW-Regelwerkes sein. Die Ausführung aller Arbeiten ist vom Wasserversorgungsunternehmen laufend zu überwachen.
2. Beim Verlegen der Trinkwasserrohrleitungen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten und einzuhalten. Die für die Verlegung geplanten Rohrmaterialien müssen den Materialanforderungen der gesetzlichen Vorschriften sowie der Forderungen der technischen Normen, Richtlinien entsprechen.
3. Bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen im Bereich von anderen Leitungen; insbesondere Schmutzwasserleitungen; und Kabeln die Abstandsforderungen des Punktes 5.4 im DVGW- Arbeitsblatt W 400-1 (A) „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung“ (Februar 2015) zu beachten und einzuhalten. Können die darin aufgeführten Mindestabstände durch örtliche Zwangspunkte nicht eingehalten werden, sind geeignete Sicherungsmaßnahmen für die Trinkwasserleitungen zwischen den verantwortlichen Unternehmen abzustimmen.

4. Die Trinkwasserrohrleitungen sind vor der Inbetriebnahme durch Spülen oder ähnliche Maßnahmen zu reinigen und darüber hinaus mit den in der Liste des Umweltbundesamtes aufgeführten und damit zugelassenen Zusatzstoffen, gemäß § 11, Abs. 1 TrinkwV, zu desinfizieren. Die Desinfektion hat gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 291 "Desinfektion von Wasserversorgungsanlagen" (März 2000) zu erfolgen.

5. Die Anzeige der Inbetriebnahme der Trinkwasserleitungen ist beim Gesundheitsamt gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. 1 S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. 1 S. 99) geändert worden ist, spätestens vier Wochen vorher vorzunehmen. Die Freigabe erfolgt nur nach Prüfung gemäß der §§ 18 und 19 der gleichen Verordnung durch das Gesundheitsamt, bei gleichzeitiger Vorlage von Wasserbefunden, wonach die Bestimmungen von § 4 Abs. 1 TrinkwV eingehalten sind. Die Untersuchungen zur Freigabe von Trinkwasserleitungen haben mindestens folgende Parameter zu umfassen: Koloniezahl bei 20°/22°C; Koloniezahl bei 36°C; Coliforme Bakterien, Escherichia Coli, Enterokokken, Pseudomonas aeruginosa.

Fernmeldekabel (Telekommunikation)

Im bestehenden Wohngebiet befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des 3. Bauabschnittes durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Der Anschluss der freien Baugrundstücke an die bestehenden Anlagen ist möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Die Erschließung des südlichen Teils des Baugebietes erfolgt koordiniert über die Planstraße B als öffentliche Verkehrsfläche, Privatwege müssen nicht in Anspruch genommen werden.

Es ist folgendes sicherzustellen:

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt wird;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Abwasserentsorgung (Schmutz und Regenwasser)

Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der „Friedrichstraße“ abgeleitet und in der Kläranlage Kuppritz gereinigt.

Anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser wird über die vorhandene Regenwasserleitung in das Regenwasserrückhaltebecken bzw. den Vorfluter „Kuppritzer Wasser“ eingeleitet. Das Regenwasserrückhaltebecken im Nordosten des Ursprungs-B-Planes wurde 2017 errichtet. Es dient der Rückhaltung anfallender Regenwassermengen, bei künftiger vollständiger Auslastung des allgemeinen Wohngebietes, so dass die Einleitmenge in den Vorfluter auch bei Starkregenereignissen stets gleich bleibt.

Anfallendes Regenwasser von den Dachflächen soll vorrangig in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser sowie zur Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden.

6.2.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Löschwasser

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen, dass im Brandfall 48 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Diese Menge muss über 2 h verfügbar sein. Die Löschwasserversorgung ist über vorhandene Unterflurhydranten im Wohngebiet „Kuppritzer Straße“ gesichert.

Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden und der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt werden. Die Rettung von Menschen und Tieren bei einem Brand und wirksame Löscharbeiten sind zu gewährleisten. (§ 3 (1), § 14 SächsBO).

Flächen für die Feuerwehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen, neben der Erschließung, als Feuerwehrezufahrt im Brandfall (gemäß § 14 SächsBO). Aus diesem Grund sind die Erschließungsstraßen mit einer Mindestbreite von 3,5 m ausgebildet bzw. noch auszubilden.

Als Bewegungsflächen für die Feuerwehr gem. § 5 SächsBO i.V.m. VwVSächsBO Nr. 5 und DIN 14090 (7x12 m) sind die Verkehrsflächen (einschließlich Ausweichstellen) und die vorhandenen Wendeanlagen im Plangebiet zu nutzen.

7 Begründungen der Festsetzungen

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Charakteristik der umgebenden Bebauung ist für das Wohngebiet „Kuppritzer Straße“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Das „Allgemeine Wohngebiet“ soll vorwiegend Wohnzwecken dienen. Ausnahmsweise können entsprechend § 4(3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Anlagen der Verwaltung zugelassen werden, um eine maximale Ausnutzung des Gebietes unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Wohnbebauung zu sichern. Nicht zugelassen sind Tankstellen.

Der Teil des allgemeinen Wohngebietes, der sich entlang des Friedhofs erstreckt ist ausschließlich einer Wohnnutzung vorbehalten. Die Wohngebäude und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenze zu errichten. Dem reduzierten Abstand zwischen Wohnbebauung einschließlich Nebenanlagen und dem Friedhof wird damit Rechnung getragen. Die verbleibenden Abstände von 25 m bzw. 30 m waren die Pietät.

Aus Gründen des Umgebungsschutzes und des besseren Einfügens in die vorhandene Ortsstruktur wird die Zahl der möglichen Wohneinheiten je Grundstück begrenzt (2 WE je Grundstück).

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Dem Gebietscharakter entsprechend ist eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend auf 0,8 begrenzt. Ziel ist es, die überbaubare Grundstücksfläche mit der Zweigeschossigkeit optimal auszunutzen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist der umgebenden dörflichen Bebauung angepasst, sodass sich die künftige Bebauung in das Ortsbild von Hochkirch einfügt. Damit liegt die GRZ bzw. GFZ lt. § 17 (1) BauNVO unter dem maximal möglichen Maß der baulichen Nutzung für ein allgemeines Wohngebiet. Einem übermäßigen Flächenverbrauch wird somit entgegengewirkt.

Die maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen wird entsprechend der maximal möglichen Vollgeschossanzahl auf 7,0 m erhöht. Die Einpassung noch entstehender Gebäude in das vorhandene Ortsbild ist weiterhin gewährleistet.

7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das gesamte Baugebiet ist entsprechend dem dörflichen Charakter eine offene Bauweise festgelegt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser möglich. Diese Festsetzung entspricht der umgebenden dorftypischen Bebauung und bleibt von der 4. Änderung des B-Planes unberührt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in Planteil A festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Das Erweitern der Baugrenze innerhalb von WA d entspricht dem Ziel der 4. Änderung des B-Planes. Auf den Baugrundstücken entlang des Friedhofes mehr Raum für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser zu schaffen. Die Attraktivität der Baugrundstücke wird damit erhöht. Die verbleibenden 25 m und 30 m zwischen Wohn- und Nebengebäuden und der Bestattungsstätte sichern einen würdevollen Abstand zum Friedhof.

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes findet für die Baugrundstücke Nr. 10, 11 und 15 ein Verändern bzw. Neufestsetzen der Baugrenze statt. Die Änderungen sind bedingt durch das Reduzieren der Verkehrsfläche und das Verlagern des Weges zum Flurstück 122 der Gemarkung Hochkirch.

Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist wahlweise in Ost-West und Süd-Nord Ausrichtung möglich. Das Aufbringen von Photovoltaik-Anlagen auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen ist möglich.

7.1.4 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen

Als öffentliche Verkehrsflächen sind die Planstraße B festgesetzt. Die Fläche dient zur Erschließung der Baugrundstücke. Die Planstraße B ist mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die Planstraße B in ihrer Breite auf 3,5 m reduziert und die zusätzlich gewonnene Fläche dem allgemeinen Wohngebiet WA a) zugeschlagen. Aufgrund der reduzierten Verkehrsflächen-(Straßen)breite werden mindestens alle 50 m Ausweichstellen vorgesehen. Die Stichstraße endet in einer zweiseitigen Wendeanlage gemäß Bild 59 der RAS 06.

Die Fläche für die Abfallentsorgung entfällt. Ein Bedarf wird beim Aufstellen der Entsorgungsbehälter an der Grundstücksgrenze und Abholung durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht gesehen. Ein Befahren der Planstraße B einschließlich ausreichender Wendeanlage für die 3-achsigen Müllfahrzeuge ist gegeben.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Begründung

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen zu Einfriedungen angepasst. Die einschränkenden Maßgaben zum Errichten von ausschließlich Holzlattenzäunen und dem Ausschluss von Beton- oder Formsteinmauern als Einfriedung werden gestrichen. Damit soll vor allem eine unverhältnismäßige Reglementierung des Bauherrn vermieden werden. Bisher wurden die vergleichsweise restriktiven Festlegungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen im bestehenden Baugebiet nicht, andersartig oder nur unzureichend umgesetzt. Um den künftigen Bauherren innerhalb des 3. Bauabschnittes eine gestalterische Freiheit in Bezug auf die Einzäunung ihrer Grundstücke einzuräumen, entfallen diese Festsetzungen. Beeinträchtigungen für das Ortsbild von Hochkirch sind dadurch nicht zu erwarten. Insgesamt handelt sich um Grundstücke in einer lockeren Bauungsstruktur mit individueller dörflicher Außenraumgestaltung. Einfriedungen spielen eine eher untergeordnete Rolle.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur Grundflächen-, Geschossflächenzahl und zur Höhe der geplanten Gebäude werden an aktuelle städtebauliche Tendenzen angepasst. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Im 3. Bauabschnitt sind Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen zulässig. Demnach wird die maximale Traufhöhe auf 7,0 m erhöht. Die geplanten Gebäude sind in ihrer Stellung an der festgesetzten Hauptfirstrichtung anzuordnen.

Zur Gebäude-/Fassadengestaltung bleiben folgende Festsetzungen bestehen:

„Gemäß § 9 SächsBO sind bauliche Anlagen so zu gestalten, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bei der Gestaltung der Baukörper ist der ländliche Charakter der Umgebung zu wahren.“

„Nicht zugelassen für Gebäudefassaden sind:

Bekleidungen mit hochglänzender Oberfläche und Kunststoffe (ausgenommen Putz auf Kunststoffbasis). Für Anbauten, Garagen und Nebengebäude gelten die gleichen Vorschriften.“

„Nicht zulässig sind, die Umgebung störende, grelle Farbtöne an Bauteilen, Bauelementen oder als Beleuchtung.“

Darüberhinausgehende Festlegungen werden im Hinblick auf eine zeitgemäße, individuelle Wohnbebauung in Anbindung an das bestehende Einfamilienhausgebiet nicht für erforderlich gehalten. Die Einpassung noch entstehender Gebäude in das vorhandene Ortsbild ist aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauordnung weiterhin gewährleistet. Beeinträchtigungen aufgrund einer ungeordneten gestalterischen Vielfalt sind durch das Anpassen der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Einfriedungen nicht zu erwarten.

8 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz 4. Änderung Wohngebiet „Kuppritzer Straße“

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in ha
allgemeines Wohngebiet	14.966	1,50
öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt	1.287	0,13
Gehweg	51	0,005
Grünfläche	1.655	0,16
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen pfg 4	1.483	0,15
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen pfg 5	172	0,017
Geltungsbereich Gesamt	17.959	1,80

9 Grünordnung

Der Grünordnerische Planteil des Ursprungsbebauungsplanes (Stand vom 12.06.1996) gilt unverändert fort. Die Grünordnerischen Festsetzungen bleiben für den Geltungsbereich der 4. Änderung bestehen. Diese Maßnahmen sind vollumfänglich durchzuführen und auf Dauer zu pflegen.

Der bisher noch unbebaute 3. Bauabschnitt wird wie in der grünordnerischen Bewertung von 1995 festgestellt, als Ackerland intensiv genutzt. Durch die Herstellung der noch fehlenden Erschließungsanlagen (Planstraße B) und Bebauung zwischen Friedhof und Streuobstwiese sind in Folge des Flächenverlustes Beeinträchtigungen von Boden, Wasser und Luft (Zerstörung von belebtem Boden, Verminderung der Grundwasserneubildung, Beeinträchtigung der klimatischen Funktion des Offenlandes) zu erwarten. Diese Auswirkungen wurden bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Wohngebiet „Kuppritzer Straße“ betrachtet und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation festgesetzt.¹

Die Eingriffsbeurteilung aus dem Ursprungs-B-Plan hat weiterhin bestand. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die 4. Änderung des B-Planes (Änderungen Nr. 1 - 7), bei Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen nicht ersichtlich.

Grünordnerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Kuppritzer Straße“ sieht folgende grünordnerischen Maßnahmen innerhalb seines Geltungsbereiches vor. Im Zuge der 4. Änderung wird an diesen Maßnahmen weiterhin festgehalten.

Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt werden durch die räumlichen Nutzungsansprüche des Menschen in zunehmendem Maße beeinträchtigt, geschädigt oder zerstört. Die Grünordnungsplanung soll deshalb innerhalb der Bauleitplanung einen Beitrag leisten, um den grundlegenden Forderungen des Baugesetzbuches und den Grundsätzen von Naturschutz und Landschaftspflege Rechnung zu tragen. Ausgehend von diesem Aufgabenverständnis können für das Planungsgebiet folgende Leitlinien formuliert werden:

- *sorgfältige Einfügung der Gebäude in die Landschaft und entsprechende innere und äußere Begrünung des Wohngebietes*
- *Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden und Verkehrsflächen.*
- *Sicherung der ökologischen und Erholungsfunktion durch Schutz und Pflege der vorhandenen Obstbaumpflanzungen und Baumpflanzungen an den Straßen.*

Ausgehend von den naturräumlichen Untersuchungen und den zu erwartenden Beeinträchtigungen werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- *aufgelockerte, landschaftsorientierte Einbindung des Wohngebietes in den Randlagen, kein Abschirmen durch "grüne Wände";*
- *Pflanzung von standorttypischen Bäumen und Sträuchern sowie eingebürgerten Gehölzen in den Hausgärten.*
- *Extensivpflege der in den Geltungsbereich einbezogenen Streuobstwiese und des Grünlandstreifens am Kuppritzer Weg (1 - 2x pro Jahr mähen, anschließend Beräumen des Schnittgutes).*

¹ Vgl. Begründung zum Bebauungsplan Wohngebiet „Kuppritzer Straße“, 1995.

Mit o.g. Maßnahmen werden den sich aus dem BauGB und SächsNatSchG ergebenden Grundsätzen nach Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege hinlänglich Rechnung getragen.

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind die Pflanzgebote aus dem Ursprungs-B-Plan übernommen. Für die in der 4. Änderung des B-Planes festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölzarten gemäß Pflanzlisten zu verwenden. Um eine standort- und fachgerechte Begrünung der Baugrundstücke sicherzustellen, sollten auch innerhalb der Gärten ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölzarten Verwendung finden.

Im Zuge der vorgenommenen Änderungen im städtebaulichen Konzept werden geringfügig Flächen für Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfg 4) auf dem Flurstück 95/3 der Gemarkung Hochkirch aufgrund der umverlegten Wegeverbindung verlagert. Da die Pflanzmaßnahme noch nicht umgesetzt wurde, gehen damit keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft einher.

Mit der 4. Änderung des B-Planes werden insgesamt 454 m² Verkehrsfläche im 3. Bauabschnitt zurückgenommen. Die Breite der Planstraße B wird auf 3,5 m mit Ausweichstellen reduziert. Auch der Wendehammer wird auf das notwendige Maß verkleinert. Die Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes werden somit anteilig erhöht. Negative Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten. Durch das Zurücknehmen vollversiegelbarer Verkehrsfläche wird der Versiegelungsgrad insgesamt vermindert. Auch das Entnehmen der Fläche für die Abfallentsorgung von 14 m² vermindert die potentielle Versiegelungsfläche.

Unter Berücksichtigung des reduzierten Versiegelungsgrades, führt der Verlust der Verkehrsinsel mit PKW-Stellplätzen (48 m²), Gehweg (61 m²) und einer Bepflanzung (180 m²) zu keiner erheblichen Beeinträchtigung.

Die nördlich an die 4. Änderung des Bebauungsplanes angrenzende Streuobstwiese bleibt von den Änderungen unberührt. Eine Beeinträchtigung der Streuobstwiese sowie des Landschaftsbildes wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Kuppritzer Straße“ nicht initiiert. Die Streuobstwiese ist in der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin als zu erhalten festgesetzt. Die fachgerechte Pflege der Streuobstwiese durch den Eigentümer bzw. Verantwortlichen ist außerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes zu klären.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Festsetzungen zur Eingrünung des gesamten Plangebietes weitestgehend minimiert.

Gemäß dem Pflanzgebot pfg 8 ist entlang der Planstraße B auf den Grundstücken mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zugänge auf privater Fläche von den Grundstückseigentümern auf einer Breite von mind. 2 m freiwachsende Blütenstrauchpflanzungen (eingebürgerter Arten) und in Abständen von mind. 20 lfm Grundstücksabwicklung ein Baum zu pflanzen. Diese Pflanzung entlang der Planstraße B sichert eine ausreichende straßenbegleitende Begrünung.

10 Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

SächsNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen 06. Juni 2013, rechtsbereinigt mit Stand vom 09.05.2015

SächsWG - Sächsisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2013, zuletzt geändert am 29.04.2015, SächsGVBl. S. 349, 362

SächsBO – Sächsische Bauordnung in der Fassung vom 28. Mai 2004 (GVBl. Nr. 8 vom 25. Juni 2004 S. 200), rechtsbereinigt mit Stand vom 1. August 2008

SächsABG - Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz ,Rechtsbereinigt mit Stand vom 1. März 2012

SächsDSchG - Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 Rechtsbereinigt mit Stand vom 1. März 2012

KrWG – Kreislaufwirtschaftsgesetz Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen vom 24.02.2013, das durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324) geändert worden ist