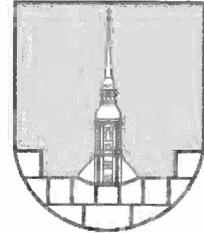


**GEMEINDE CUNEWALDE**



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„ MISCHGEBIET BIELEBOHSTRASSE “**

**TEIL B - Textliche Festsetzungen**  
der Satzung vom 19.10.2005

## Textliche Festsetzungen - TEIL B

---

### Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Artikel 2 des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16. Dezember 2003 (SächsGVBl. S. 915)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 26. April 1994 (SächsGVBl. S. 1401) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. 04. S. 200)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 5 des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. S. 1601, 1995 S. 106), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 148, 151)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB und §§1-15 BauNVO)

#### 1.1.1 Baugebiete (§1 Abs.3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:  
MI – Mischgebiet gem. §6 BauNVO

#### 1.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MI (§1 Abs.5 BauNVO)

- Von den Nutzungen im Sinne §6 Abs.2 BauNVO sind folgende Arten nicht zulässig:
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2

#### 1.1.3 Zulässigkeit von Ausnahmen im MI (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne von §6 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16 - 21a BauNVO)

#### 1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.2 BauNVO und §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.  
Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des B- Planes durch die Angabe der Grundflächenflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.

**1.2.2 Geschossflächenzahl (§16 Abs.2 BauNVO und §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des B- Planes durch die Angabe der Geschossflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.

**1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 BauNVO)**

$H_{max}$  = Gebäudehöhe (Eintrag in der Nutzungsschablone)

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen in Bezug zu dem niedrigsten am Gebäude anliegenden Geländepunkt der im Baugenehmigungsverfahren festgesetzten neuen Geländeoberfläche sowie der First- bzw. Attikahöhe als oberste Dachbegrenzungskante.

Technische Aufbauten können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,0m über der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn sie 10% der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

**1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 BauNVO)**

▪ Siehe Einschriebe im Plan

▪ Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

**1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)**

▪ Im Plangebiet sind die Gebäude in offener Bauweise zulässig.

▪ Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen siehe Einschriebe im Plan

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß §23 Abs.5 Satz 2 BauNVO sind von der Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen nicht betroffen.

**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit §23 BauNVO)**

▪ Siehe Einzeichnungen im Plan

▪ Ausnahmen zu den Baugrenzen (§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise von Gebäudeteilen maximal bis zu 1.0m überschritten werden.

**1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**

Siehe Einzeichnung und Einschriebe im Plan:

▪ Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche (GFR 1) wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flst.267/1 der Gemarkung Obercunewalde festgesetzt.

▪ Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche (GFR 2) wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der zu erschließenden, anliegenden Grundstücke Flst Nr. 280; 280a und 279 der Gemarkung Obercunewalde festgesetzt.

▪ Leitungsrecht zugunsten der ESAG -LR 1 -

Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechtes dient der Energieversorgung Sachsen Ost AG zur Führung einer unterirdischen Leitung. Innerhalb eines Schutzbereiches von 0,6m beidseitig der Leitung ist keine Bebauung zulässig. Baumpflanzungen haben einen Abstand von 2m beidseitig der Leitungssachse einzuhalten.

- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Cunewalde, der Deutschen Telekom AG, der Antennengemeinschaft Cunewalde e.V. -LR 2 -  
Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechtes dient der Gemeinde Cunewalde zur Führung und Unterhaltung des verrohrten Bärhäuser Grabens, Vorfluter II. Ordnung. Innerhalb des Schutzbereiches sind keine Bebauung und Baumpflanzungen zulässig.  
Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechtes dient der Deutschen Telekom AG sowie der Antennengemeinschaft Cunewalde e.V. zur Führung unterirdischer Leitungen. Innerhalb des Schutzbereiches sind keine Bebauung und Baumpflanzungen zulässig.
- Bei Auffinden der im Planteil A gekennzeichneten, abgeschalteten Anlage der Deutschen Telekom AG ist diese davon in Kenntnis zu setzen. Der Medienträger wird die fachlich korrekte, körperliche Trennung der Anlage vom Netz veranlassen.

#### **1.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1)**

- Die im Planteil als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen" gekennzeichnete Fläche ist gemäß des folgenden Pflanzgebotes zu bepflanzen und die Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten.

##### **Pf 1**

Auf der so gekennzeichneten Fläche ist pro 150m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Pflege der Streuobstwiese kann durch eine ein- bis zweimalige jährliche Mahd oder durch extensive Beweidung erfolgen.

- Anfallendes Niederschlagswasser sollte vorrangig der Einleitung in die Regenwasserkanalisation einer örtlichen Verwertung zugeführt werden.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs.1 Nr.1 SächsBO)**

#### **2.1.1 Fassadengestaltung**

- Für die Fassadenflächen sind gedeckte Pastell- und Erdfarbtöne zu verwenden. Ein reinweißer Fassadenfarbton ist nur als Gliederungs- oder Absetzfarbe zulässig.

#### **2.1.2 Dachgestaltung**

- Als Dachdeckung sind nur Materialien in stumpfen, matten und dunklen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien z.B. engobierte Ziegel werden ausgeschlossen.

### **2.2 Werbeanlagen / Firmierung (§ 89 Abs.1 Nr.1 SächsBO)**

- Werbeelemente und Firmierungen sind in der Dimensionierung prinzipiell den Proportionen und architektonischen Gliederungen der Gebäude unterzuordnen. Großflächige Fassadenwerbungen und Firmierungen dürfen pro Gebäudeseite max. 25% der Fassadenfläche einnehmen. Dasselbe gilt für firmeneigene Farbgebungen, sofern sie den Grundsätzen der Farbgebung unter Pkt.2.1.1 nicht entsprechen.
- Werbeelemente dürfen nicht oberhalb der Gebäudeabschlüsse errichtet werden.

**2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)**

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke ausschließlich der Flächen für Nebenanlagen, Stellflächen, zulässige Arbeits- und Lagerflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Dabei sind pro 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum und 10 Sträucher anzupflanzen. Diese Mindestanzahl anzupflanzender Gehölze ist vollständig aus der Pflanzenliste auszuwählen.

**2.4 Einfriedungen (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)**

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 2.0m nicht überschreiten. Sie sind transparent auszuführen. Eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm für ungehindertes Passieren durch Kleintiere ist zu gewährleisten.

**2.5 Stellplätze (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)**

Nichtüberdachte Stellplätze einschließlich Zufahrten sind in ihrer Oberflächengestaltung zu mindestens 25% wasserdurchlässig zu gestalten. Das ist durch den Einsatz geeigneter Materialien wie Pflaster, Rasengittersteine oder auch sandgeschlämmter Schotterdecke zu sichern.

### 3 Auswahlliste zur Gehölzverwendung

#### BAUMARTEN

Hochstämm. Obstbaumarten

##### Nasse Standorte

Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>

##### Trockene Standorte

Birke	<i>Betula pentula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

##### Feuchte bis frische

Weißtanne	<b>Standorte</b> <i>Abies alba</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pentula</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Gemeine Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>

#### KLETTERPFLANZEN

##### Arten mit Rankhilfe

Rote Zaunrube	<i>Bryonia dioica</i>
Zaunwinde	<i>Calystegia sepium</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Vogelwicke	<i>Vicia cracca</i>
Bittersüßer Nachtschatten	<i>Solanum dulcamara</i>

##### Selbstrankend

Efeu	<i>Hedera helix</i>
------	---------------------

#### BODENDECKER

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Immergrün	<i>Vinca minor</i>

#### STRAUCHARTEN

##### Trockene Standorte

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Färber-Ginster	<i>Genista tinctoria</i>
Gemeiner Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filzrose	<i>Rosa tormentosa</i>
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>
Gewöhnliche Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Echte Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Besenginster	<i>Sarothamnus scoparius</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>

##### Nasse Standorte

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>
Kriechweide	<i>Salix repens</i>
Gewönl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

##### Feuchte bis frische

Roter Hartriegel	<b>Standorte</b> <i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeiner Spindelstrauch	<i>Euonymus europaea</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Echte Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

##### Zwergsträucher

Heidekraut	<i>Calluna vulgaris</i>
Glockenheide	<i>Erica tetralix</i>
Heidelbeere	<i>Vaccinium myrtillus</i>
Preiselbeere	<i>Vaccinium vitis-idaea</i>
Deutscher Ginster	<i>Genista germanica</i>
Färberginster	<i>Genista tinctoria</i>

## HINWEISE

### 1 Bodenschutz

Folgende Hinweise des Staatlichen Umweltfachamtes Bautzen Altlasten / Bodenschutz sind zu berücksichtigen:

- Für den bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bodenaushub (Oberboden, Unterboden) ist ein Massenausgleich vorzusehen bzw. eine Verwertung zu sichern, da eine Beseitigung (d.h. Deponierung) von unbelasteten Erdaushub im Sinne §1Abs.1 SächsABG und gemäß der abfallrechtlichen Grundsätze des Freistaates Sachsen v. 7.07.92 nicht zulässig ist.
- Der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsflächen ist getrennt vom Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von max. 2m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion verhindert werden.
- Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so sind diese gem. §10 Abs.2 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20.05.1999 beim Landratsamt/ Umweltamt meldepflichtig.

### 2 Grund- / Trinkwasserschutz

Während der Bauphase sind mögliche Grundwassergefährdungen durch Verunreinigungen mittels geeigneter Maßnahmen zuverlässig auszuschließen.

### 3 Bodenordnung

Teile des Bebauungsplangebietes werden gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt. Dies betrifft das Flurstück 267/2. Sollten bestehende Pachtverhältnisse aufgelöst werden, so sind diese mit dem Nutzer einvernehmlich zu vereinbaren. Eine vorherige Aberntung der Flächen sollte ermöglicht werden.

### 4 Baugrund

Das Plangebiet wird von einer Meliorationsleitung gequert. Gemäß Meliorationsanlagengesetz MeAnlG v. 21.09.1994 (BGBl.I S.2538) befinden sich die Drainanlagen im Eigentum des jeweiligen Grundstückseigentümers, über dessen Grundstück sie verlaufen. Die damit verbundenen Rechte und Pflichten sind nach o.g. Gesetz geregelt.

Die Gemeinde Cunewalde hat im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zusätzliche Regelungen getroffen, welche den jetzigen Grundstückseigentümer verpflichten, die Leitung auf Dauer zu erhalten bzw. wenn erforderlich fachgerecht umzuverlegen. Für eventuell durch die Leitung auftretende Schäden kann die Gemeinde zu keiner Zeit haftbar gemacht werden. Dies gilt auch für etwaige Rechtsnachfolger und ist diesen nachweislich rechtssicher durch den jetzigen Grundstückseigentümer bekannt zu geben.

Der genaue Verlauf der Leitung ist nicht bekannt. Die Darstellung im Planteil beruht auf mündlichen Aussagen von Ortskundigen.

Vor Beginn baulicher Maßnahmen sind deshalb diesbezügliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchzuführen.

Das natürliche Geländere relief des Plangebietes wurde durch Abgrabungen und Aufschüttungen verändert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilbereichen des Plangebietes

Fundamentreste ehemaliger Barackenbauten im Erdreich verblieben sind. Es besteht die Möglichkeit, dass mit erhöhten Aufwendungen diesbezüglich zu rechnen ist.

Die Baugrundverhältnisse werden – soweit nicht anthropogen veränderter Untergrund vorliegt – von sandigem Geschiebelehm geprägt (in tieferen Bereichen als noch nicht entkalkter Geschiebemergel vorliegend), der bereichsweise von geringmächtigen Bildungen der kleinen Tälchen (Kies, Sand, Schluff) überlagert wird.

Es muss mit Staunässe und Sickerwasser gerechnet werden.

#### **5 Archäologie**

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach §2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach §14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

#### **6 Wasserversorgung**

Vor der Ansiedlung von Gewerbe mit erhöhtem Wasserverbrauch ist eine Klärung über die Möglichkeit der Bereitstellung der erforderlichen Mengen mit der SOWAG zu klären.

Des Weiteren wird seitens des Versorgungsbetriebes darauf verwiesen, dass für eine eventuell erforderliche innere medientechnische Erschließung durch den Versorgungsbetrieb zusätzliche Kosten erhoben werden.

#### **7 Bahnanlagen**

Im Rahmen der weiteren Planungen bzw. nachfolgender Zulassungsverfahren ist zu sichern, dass keine Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen des an das Plangebiet angrenzenden Bahngeländes erfolgen. (keine Übernahme von Baulasten, zusätzlicher Zuwegungen, Vermeidung grundstücksüberschreitender Bepflanzung usw., s.a. EBO - Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung)