

Schriftliche Begründung der erweiterten Abrundung

1. Erfordernis der Planung

Zur Herstellung des Baurechtes für Baubewerber der

*Grundstücke 716/1, 716/2, und 880
der Gemarkung Niedercunewalde
Gemeinde 02733 Cunewalde
Landkreis Bautzen*

soll gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauGB-MaßnahmenG
eine erweiterte Abrundungssatzung erstellt werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der erweiterten Abrundungssatzung sollen die planungsrechtlichen
Voraussetzungen für den Bau von drei Eigenheimen und deren Einfügen in die
nähere Umgebung hergestellt werden.

3. Inhalt der Planung

Durch die Satzung wird der neue Innenbereich der im Zusammenhang bebauten
Ortsteile gekennzeichnet. Es werden Festsetzungen für die geplanten Wohngebäude
getroffen.

Die landschaftsgerechte Einbindung erfordert die Festsetzung von Pflanzgeboten
und Pflanzbindungen. Diese Festsetzungen werden den ökologischen und
grünordnerischen Belangen gerecht.

3.1. Art der baulichen Nutzung

Bebauung ausschließlich zu Wohnzwecken

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl höchstzulässig 0,4
Geschossflächenzahl höchstzulässig 0,6

3.3. Grünordnung

Gegenwärtig ist das zu bebauende Gebiet Ackerfläche und Wiese.
Bestandteil der Planung ist eine dichte Randbegrünung.
Die Verwendung von einheimischen Pflanzen ist in den Festsetzungen
vorgeschrieben.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Cunewalde liegt derzeit im Entwurf vor. Das beplante Gebiet wird dort von allgemeinem Wohngebiet (WA) umgeben.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planbereiches liegen derzeit im Außenbereich und sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Oberlausitzer Begland".

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der erweiterten Abrundungssatzung umfaßt

Teile der Grundstücke 716/1 (ca. 1000m²)
 716/2 (ca. 680 m²)
 880 (ca. 700 m²)
 und 737/1 (Straße)

der Gemarkung Niedercunewalde

Er wird begrenzt:

im Norden: von den Flurstücken-Nr. 714, 715

im Westen: von den Teilen der Flurstücken-Nr. 716/2 und 716/1 und dem
Flurstück 884

im Süden: vom Flurstück-Nr. 881

im Osten: von den Flurstücken Nr. 873/3, 873/2 und 713 e

7. Umweltverträglichkeit

Zur Gewährleistung der Verträglichkeit mit der Umwelt beinhaltet die Satzung Festsetzungen zur Grünordnung.

Die notwendige Versiegelung ist mit Anpflanzungen auszugleichen.

8. Erschließung

Der Planbereich muß erschlossen werden.

Die Erschließungskosten werden von den Baubewerbern getragen.

Gemeinde Cunewalde
Landkreis Bautzen

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG

**Satzung der Gemeinde Cunewalde über die Festlegung und erweiterte Abrundung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet am Ortseingang Schönberg**

Aufgrund des §34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und des § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.01.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Gebiet am Ortseingang Schönberg Teile der Flurstücke 716/1, 716/2, 880 und 737/1 der Gemarkung Niedercunewalde erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

§ 2
Zeichnerische Festsetzungen

Die beigefügte Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und § 83 Sächs. Bauordnung

- (1) Zulässig ist eine Bebauung ausschließlich zu Wohnzwecken.
- (2) Dachgestaltung

Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 43° bis 48° festgesetzt.

Unmaßstäbliche Dacheinschnitte sind untersagt.

Die Dacheindeckung ist als Ziegeldach oder Schieferdach in der Farbe dunkel rot-braun oder anthrazit festgesetzt.

(3) Fassadengestaltung

Für die Hauptfassadenflächen sind helle Farben zu verwenden. Reines Weiß ist nicht zulässig.

Die von der Straße einsehbaren Seiten der Fassade sollen stehende Fensterformate oder Koppelfenster aufweisen.

(4) Firsthöhe

Die Firsthöhe darf im Firstlot maximal 7,50 m bezogen auf das natürlich anliegende Gelände betragen.

(5) Grundrißform

Als Grundrißform wird ein langgestrecktes Rechteck festgesetzt.

(6) Einfriedung

Die Einfriedung ist als Holzlattenzaun oder unter Verwendung von Heckengehölzen zu realisieren.

§ 4 Erschließung

Die Kosten der gesamten erforderlichen Erschließung werden von den Baubewerbern getragen.

§ 5 Festsetzungen zur Grünordnung

Bestehende Bäume sind zu erhalten.

Bei Ausfall von zu erhaltenden Bäumen ist gleichwertiger Ersatz herzustellen.

Als Ausgleich für die notwendige Versiegelung ist die Anpflanzung einer Wildhecke zur freien Landschaft mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Vor bzw. hinter der Wildhecke sind einzelne hochstämmige standortgerechte Bäume anzupflanzen um den Abschluß zur offenen Landschaft harmonischer zu gestalten.

Alle im Plan festgesetzten Baum- und Strauchanpflanzungen sind spätestens im Jahr nach Bezug der Gebäude zu realisieren.

In den Grundstücken ist pro 300 m² unbebauter Grundfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig anzulegen.

Für Anpflanzungen in den Grundstücken sind einheimische Pflanzen der folgenden Liste zu wählen. Der Pflanzabstand richtet sich nach dem Wuchsverhalten der einzelnen Arten.

Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus
Espe	Populus tremula
Grauerle	Alnus incana
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Obstbaum-Hochstämme	

Sträucher :

Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus
Heckenrose	Rosa glauca
Hundsrose	Rosa canina
Schlehdorn	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Weißdorn	Crataegus monogyna

**§ 6
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde in Kraft.

Cunewalde, den 23.01.1997



Weickert
Bürgermeister