

STADT LÖBAU - OT EBERSDORF

ERGÄNZUNGSSATZUNG „NIEDER VIEBIG“

SATZUNG NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

Satzung der Stadt Löbau über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet „Nieder Viebig“ OT Ebersdorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl I, s. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137) sowie nach § 83 der Sächsischen Bauordnung vom 18.03.1999 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.03.1999 (SächsGVBl., S. 86) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Löbau vom 01.06.1999 folgende Satzung für das Gebiet "Nieder Viebig" OT Ebersdorf erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

1. Ein Teil des Flurstücks Nr. 891/7 sowie ein Teil des Flurstücks Nr. 1071/1 der Gemarkung Ebersdorf soll in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.
2. Die beigefügte Karte (Planzeichnung) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Festsetzungen

Für das bezeichnete Gebiet zur Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gelten folgende Festsetzungen:

a) Nach § 9 Abs. 1 BauGB

- | | |
|----------------------------|--|
| Art der Nutzung: | Zulässig sind nur Einfamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit einer Einliegerwohnung |
| Maß der baulichen Nutzung: | Zulässig ist ein Vollgeschoß. |
| Bauweise: | Zulässig ist offene Bauweise in Form von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser. |
| Baugrenzen: | Festsetzung von Baugrenzen gemäß Planzeichnung
Ein Überschreiten der Baugrenze an der Dorfstraße in südlicher Richtung wird ausgeschlossen. |

Zufahrten/Zuwegungen: Zufahrten/Zuwegungen im Bereich des vorhandenen Straßengrabens sind zu verrohren. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers der Straße ist zu gewährleisten.

b) Nach § 9 Abs. 4 BauGB

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 45°. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

c) Nach § 9 Abs. 1a BauGB

- Stellplätze und Wege sind vorzugsweise wasserdurchlässig anzulegen; die Versiegelung mittels Beton, Asphalt oder ähnlicher ungegliederter Materialien ist nicht zulässig.
- Regenwasser ist soweit wie möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgerecht anzulegen und zu unterhalten.
- Entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Grenze des Satzungsgebietes ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Zwischen den einzelnen Parzellen sind als Grundstücksabgrenzungen vorzugsweise Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen.
- Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 – 16 cm anzupflanzen und zu erhalten.
- Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind zu 80% standortheimische Laubgehölze oder hochstämmige Obstbäume zu verwenden. Der Anteil von Nadelgehölzen ist auf maximal 10 % zu beschränken.
- Die vorhandenen 9 Obstbäume sind zu erhalten, während der Baumaßnahmen zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen.
- Alle Baum- und Strauchanpflanzungen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach Bezug der Gebäude zu realisieren.
- Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockelaufbau anzulegen. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igel, eine Passage zu ermöglichen.

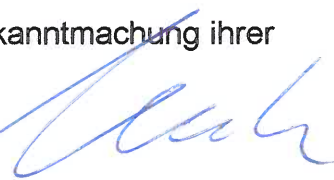
Das Merkblatt Naturschutz (Liste standortheimischer Laubgehölze, Kletterpflanzen und Bodendecker) ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung ihrer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde in Kraft.

Löbau, den 24.08.1999




.....
Schulte
Bürgermeister

Anlage zum § 2 Festsetzungen

Staatliches Umweltfachamt Bautzen

Stand: Juni 1997
Bearb.: Frau Würflein

Merkblatt Naturschutz

Standortheimische Laubgehölze, Kletterpflanzen und Bodendecker

Baumarten

Für nasse Standorte

Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Moorbirke (*Betula pubescens*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Silberweide (*Salix alba*)
Bruchweide (*Salix fragilis*)
Lorbeer-Weide (*Salix pentandra*)

Für feuchte bis frische Standorte

Feldahorn (*Acer campestre*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Grau-Erle (*Alnus incana*)
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Birke (*Betula pendula*)
Moorbirke (*Betula pubescens*)
Gemeine Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Silberweide (*Salix alba*)
Salweide (*Salix caprea*)
Bruchweide (*Salix fragilis*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Bergulme (*Ulmus glabra*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Feldulme (*Ulmus minor*)

Für trockene Standorte

Birke (*Betula pendula*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Straucharten

Für nasse Standorte

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Grauweide (*Salix cinerea*)
Öhrchenweide (*Salix aurita*)
Kriechweide (*Salix repens*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Für feuchte bis frische Standorte

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gemeiner Spindelstrauch (*Euonymus europaea*)
Seidelbast (*Daphne mezereum*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kratzbeere (*Rubus caesius*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Echte Himbeere (*Rubus idaeus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Für trockene Standorte

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Färber-Ginster (*Genista tinctoria*)
Gemeiner Wacholder (*Juniperus communis*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Heckenrose (*Rosa corymbifera*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Filzrose (*Rosa tomentosa*)
Kratzbeere (*Rubus caesius*)
Gewöhnliche Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Besenginster (*Sarothamnus scoparius*)

Zwergsträucher

Heidekraut (*Calluna vulgaris*)
Glockenheide (*Erica tetralix*)
Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*)
Preiselbeere (*Vaccinium vitis-idaea*)
Deutscher Ginster (*Genista germanica*)
Färberginster (*Genista tinctoria*)

Bodendecker:

Efeu (*Hedera helix*)
Immergrün (*Vinca minor*)

Kletterpflanzen

Arten mit Rankhilfe:

Rote Zaunrube (*Bryonia dioica*)
Zaunwinde (*Calystegia sepium*)
Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Hopfen (*Humulus lupulus*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Vogelwicke (*Vicia cracca*)
Bittersüßer Nachtschatten (*Solanum dulcamara*)

Selbstrankend:

Efeu (*Hedera helix*)

Heimische Gehölze und traditionell angepflanzte Streuobstwiesen haben eine hohe Bedeutung für den Artenschutz. Sie bieten einer wesentlich größeren Anzahl heimischer Tierarten Nahrungs- und Lebensraum als fremdländische Bäume und Sträucher. Da diese Arten auch am besten an die hiesigen Standortverhältnisse angepaßt sind bestehen für sie auch die besten Anwuchschancen. Aus diesen Gründen sollten sie bei Neuanpflanzungen bevorzugt verwendet werden. In Abhängigkeit vom jeweiligen Standort werden die o.g. Arten empfohlen.

Die potentielle natürliche Vegetation in den Tief- und Hügellagen wären vorwiegend unterschiedlich zusammengesetzte Laubmischwälder. Größere Anteile von Nadelbäumen sind lediglich in größeren Höhen oder auf äußerst armen Waldstandorten natürlich. Auf die Anpflanzung von Nadelgehölzen sollte daher weitestgehend verzichtet werden.

An Obstbäumen sollten insbesondere traditionelle, hochstämmige Obstsorten verwendet werden.

STADT LÖBAU - OT EBERSDORF

ERGÄNZUNGSSATZUNG „NIEDER VIEBIG“

SATZUNG NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

BEGRÜNDUNG

Angaben zum Gebiet

Das in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehende Gebiet liegt im östlichen Teil der Gemarkung Ebersdorf, Stadt Löbau, Landkreis Löbau-Zittau. Das Plangebiet stellt die sinnvolle Ergänzung der bisher einzeiligen Bebauung im östlichen Bereich der Straße Nieder Viebig dar.

Planziele

Unter dem Gesichtspunkt des nach wie vor bestehenden Wohnbedarfs im ländlichen Raum der Region sollen Wohnbauflächen behutsam in das bestehende Siedlungs- und Sozialgefüge integriert und in die Landschaft einbezogen werden.

Die Ausweisung der Baufläche in der vorliegenden Form dient der städtebaulichen Abrundung des Ortsteils, der Schaffung eines einheitlichen und geschlossenen Ortsrandes und Ortseingangsbereiches sowie der Erhaltung des Charakters der unmittelbar angrenzenden Bebauung.

Zusätzliche Flächeninanspruchnahme für verkehrliche Erschließungsmaßnahmen werden vermieden.

Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Ebersdorf verfügt seit 1993 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist die Fläche der Ergänzungssatzung noch nicht als Wohnbaufläche enthalten.

In Anbetracht der inzwischen verlaufenden Entwicklung in einigen Bereichen ist der Flächennutzungsplan überarbeitungsbedürftig. Die damals noch selbständige Gemeinde Ebersdorf entschloß sich daher, im Vorfeld der notwendigen Planänderung zunächst eine Dorfentwicklungskonzeption zu erstellen, um auf der Grundlage aktueller Bestandsanalysen wesentliche planerische Aussagen treffen zu können.

Unter Berücksichtigung der in dieser Konzeption gegenüber dem FNP vorgeschlagenen Reduzierung von Flächenausweisungen im Außenbereich insgesamt wurde die Fläche der Ergänzungssatzung als sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Wohnbaustruktur einbezogen und kann aufgrund der bereits unter *Planungsziele* genannten Aussagen hinsichtlich städtebaulicher Kriterien als sehr positiv bewertet werden.

Die Fläche der Ergänzungssatzung „Nieder Viebig“ ist sowohl bei der Umsetzung der Dorfentwicklungsplanung zu berücksichtigen als auch bei einer noch durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes für den OT Ebersdorf einzuarbeiten.

Festsetzungen

Art der Nutzung

Als zulässige Nutzung wurden Einfamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung festgesetzt.

Damit wird unter Berücksichtigung der geplanten Schaffung von Wohnbauland dem Charakter der vorhandenen Bebauung entsprochen.

Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wurde ein Vollgeschoß festgesetzt.

Diese Festsetzung zielt auf die Schaffung ähnlicher Gebäudekubaturen, da die Umgebung durch eine eingeschossige Bebauung geprägt wird.

Die Festsetzung läßt jedoch auch den Dachgeschoßausbau als zweites Geschoß zu, jedoch nur in einer Größe, die unterhalb eines Vollgeschosses liegt.

Bauweise

Festgesetzt wurde offene Bauweise in Form von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser.

Diese Festsetzung ergibt sich aus den Planungszielen. Die Bebauung mit Einzelhäusern entspricht der prägenden Wirkung der vorhandenen Bebauung. Die Lage am Ortsrandbereich erfordert gleichsam eine aufgelockerte, offene Bauweise.

Baugrenzen

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt in der Planzeichnung, wobei ein Überschreiten in südlicher Richtung (d.h. an der Straße) ausgeschlossen wird.

Ziel dieser Festsetzung ist unter Aufnahme der vorhandenen Bebauungsstruktur die Beibehaltung einer wichtigen baulichen Raumkante.

Zufahrten/Zuwegungen

Festgesetzt wurde, daß die Zufahrten/Zuwegungen im Bereich des vorhandenen Straßengrabens zu verrohren sind, wobei die Ableitung des anfallenden Regenwassers zu gewährleisten ist.

Ziel ist die ungehinderte Ableitung des Oberflächenwasser der Straße.

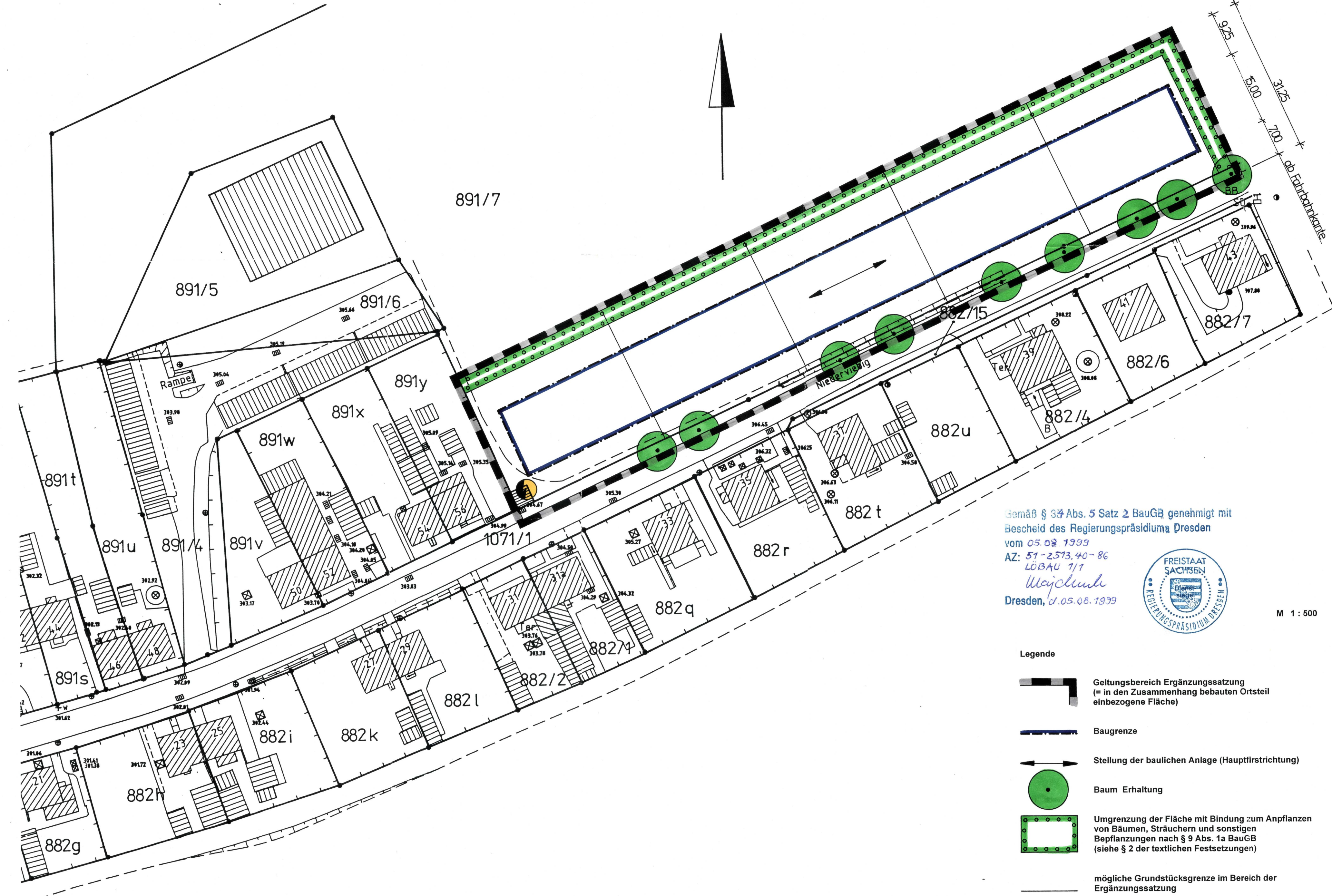
Dachform, Dachneigung

Als zulässig wurden für die Wohngebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° – 45° festgesetzt.

Entsprechend des beabsichtigten städtebaulichen wie gestalterischen Einfügens wird für die Neubebauung die Hauptfirstrichtung der vorhandenen Bebauung zugrundegelegt.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die einzelnen Festsetzungen zielen auf die Minimierung bzw. den Ausgleich des durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie auf ein harmonisches Einfügen ins Landschaftsbild. Bei der von der Ergänzungssatzung betroffenen Fläche handelt es sich um eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche, jedoch nicht um einen besonders schützenswerten Landschaftsbestandteil oder um ein Gebiet mit sonstiger besonderer Fauna oder Flora. Die Festsetzungen berücksichtigen daher sowohl den Ausgleichsbedarf für Natur und Landschaft als auch die berechtigten Wünsche der Bauherrn nach gestalterischen Freiräumen.





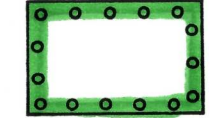




Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB genehmigt mit
 Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden
 vom 05.08.1999
 AZ: 51-2573.40-86
 LÖBAU 7/1
Wajchinski
 Dresden, d. 05.08.1999



M 1 : 500

Legende

-  Geltungsbereich Ergänzungssatzung
(= in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene Fläche)
-  Baugrenze
-  Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung)
-  Baum Erhaltung
-  Umgrenzung der Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB (siehe § 2 der textlichen Festsetzungen)
-  mögliche Grundstücksgrenze im Bereich der Ergänzungssatzung
-  Vorbehaltsfläche für Umspannstation der ESAG