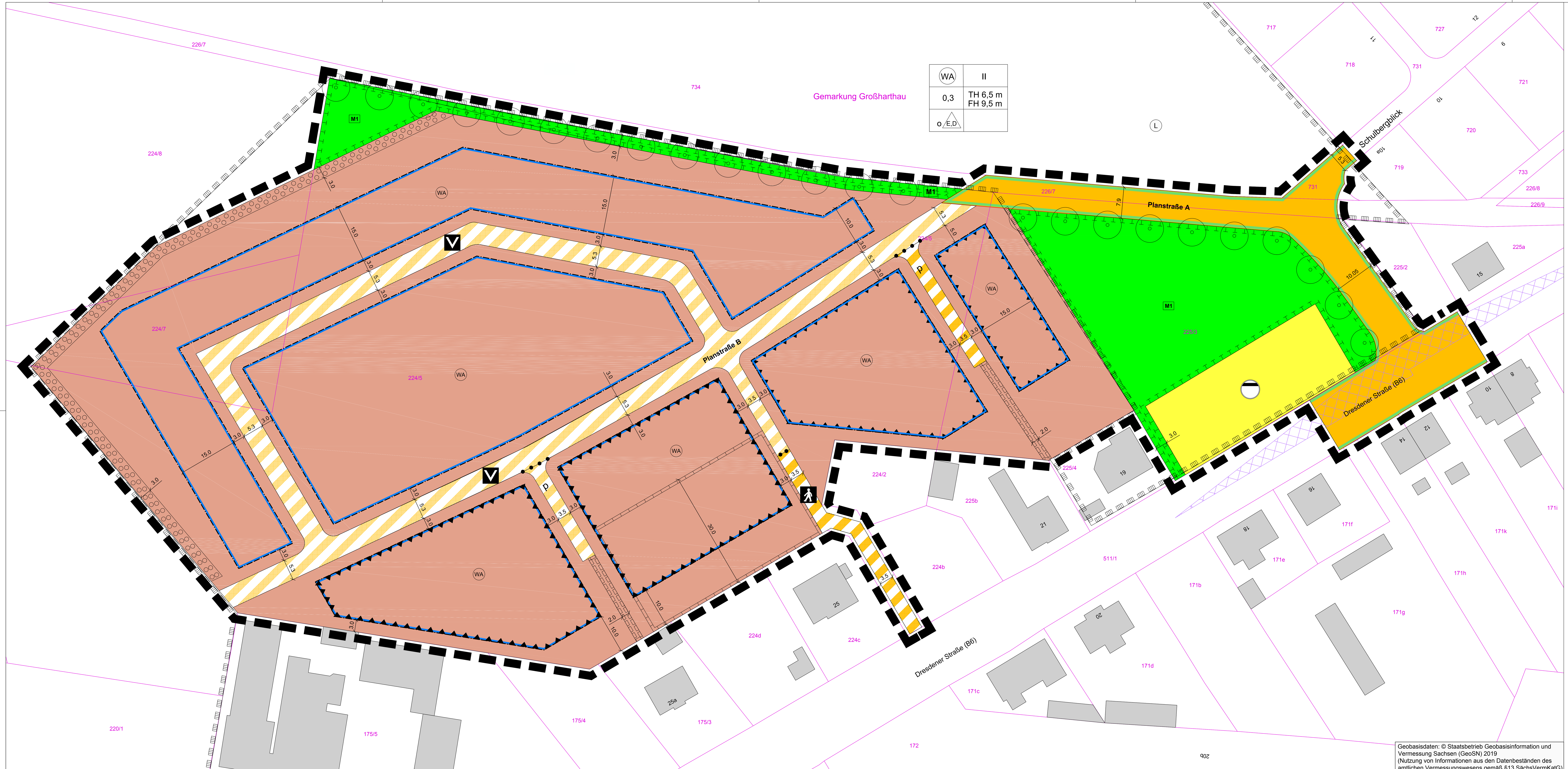

Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2019 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

TEIL A: PLANZEICHNUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

FH 9,5 m — max. zulässige Firsthöhe (§ 18 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1

TH 6,5 m — max. zulässige Traufhöhe (§ 18 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4, § 20 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E,D — nur Einzel- u. Doppelhausbebauung zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg

p — private Verkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

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

M1 — Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

10. Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Landschaftsschutzgebiet "Massenei"

III. HINWEISE

bestehende Flurstücksgrenze

224/5 — bestehende Flurstücksnummer

Gebäudebestand

5 — Vermaßung der Festsetzungen in m

Bereich mit Genehmigungspflicht nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG

Sichtdreieck

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) i.d.F. vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 BauGBi.V.m. § 4 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ist unzulässig.

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

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Schnittpunkt Mitte Zufahrt mit Mittellinie Straße) bestimmt.
Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung
Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.
Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist ein ausreichend dimensioniertes Regenwasserrückhaltebecken anzulegen für die Rückhaltung der auf den Verkehrsflächen des Plangebietes anfallenden, unbelasteten Niederschlagswasser. Die Regenrückhalteanlage ist als offenes, naturnahes Erdbecken anzulegen, mit Landschaftsrasen einzusäen und mit einem Überlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Dresdener Straße auszustatten.

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

1.5.1 Begrenzung der Bodenversiegelung auf den Wohnbaugrundstücken
Auf den Wohnbaugrundstücken ist die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfuge, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene Decke) zulässig. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.

1.5.2 Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung auf den Wohnbaugrundstücken
Das auf den überbauten Flächen der Wohnbaugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist soweit als möglich innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten und zu versickern. Hierfür sind die Möglichkeiten einer unterirdischen Versickerung mit vorgeschalteter Zisterne durch einen Fachplaner zu prüfen.
Ist Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht möglich, so ist das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal abzugeben. Je angefangene 50 m² überbaute Fläche ist innerhalb des zugehörigen Baugrundstücks ein Speichervolumen von mindestens 1 m³ nachzuweisen. Ein Notüberlauf mit Anbindung an die Regenwasserleitung ist vorzusehen.

1.5.3 M1 - Entwicklung extensiver Wiesenflächen
Innerhalb der Maßnahmenflächen „M1“ sind extensive Wiesenflächen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenflächen sind mit einer Kräuter-/ Grasmischung aus mehrjährigen Arten unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut anzusäen. Die Maßnahme ist in der folgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten am Regenwasserrückhaltebecken herzustellen. Die Fertigstellung der Maßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde zwecks Abnahme schriftlich anzuzeigen (§ 17 Abs. 7 BNatSchG).

1.6 Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen der Leitungsrechte und die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind zu belasten mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers und der Nutzer.

1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die überwiegend zum Schlafen genutzten Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit einem Fenster zur Belüftung an der nordwestlichen Gebäudefassade auszustatten. Ist die Fensteranordnung an der nordwestlichen Gebäudefassade nicht möglich, so sind diese Schlafräume mit einer vom Öffnen des Fensters unabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Anpflanzung einer Obstbaumreihe
Gemäß Planeintrag sind entlang der Planstraße A / des Wirtschaftsweges Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind bei Einhaltung einer rhythmischen Anordnung um bis zu 2 m zulässig. Es sind Obstbäume der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Die Baumpflanzungen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten an der Erschließungsstraße herzustellen. Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde zwecks Abnahme schriftlich anzuzeigen (§ 17 Abs. 7 BNatSchG).

1.8.2 Anpflanzung von Bäumen auf den Wohnbaugrundstücken
Auf jedem Wohngrundstück sind entweder 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Die Baumpflanzungen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten am Hauptgebäude herzustellen.

1.8.3 Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Vorhabens
Die per Planeintrag festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es ist 1 Baum / 50 m² oder 1 Strauch / 1,5 m² zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische standortgerechte Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 zu verwenden. Vorhandene Gehölze werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet. Die Gehölzpflanzungen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten am Hauptgebäude herzustellen.

1.8.4 Mindestgröße der zu verwendenden Pflanzen (Pflanzqualitäten)
· Bäume: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung
· Sträucher: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Dachgestaltung
Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45°. Dächer sind mit harter Dacheindeckung in roten bis rotbraunen oder anthraziten Farbtönen zu decken.

2.1.2 Fassaden
Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

2.2 Zahl von Stellplätzen und Garagen
(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

Für jede Wohneinheit sind innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks mindestens zwei Stellplätze, Garagen oder überdachte Stellplätze nachzuweisen.

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

2.3.1 Freiflächen
Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3.2 Abfallbehälterstandplätze
Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

2.3.3 Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen bis 1,25 m Höhe sind zulässig. Zu Verkehrsflächen haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,3 m einzuhalten. Mauern und Sockel als Einfriedungen sind unzulässig.

2.3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet
Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Massenei". Die Abgrenzung wird nachrichtlich übernommen.

4 HINWEISE

4.1 Landschaftsschutzgebiet "Massenei"
Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Massenei" gilt die Verordnung des Landkreises Kamenz zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Massenei“ vom 05.05.2004 (VOLSG Massenei).
Der Bau der Planstraße A ist erst zulässig nach Genehmigung der Befreiung von den Verboten des LSG gemäß § 67 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde des LRA Bautzen.

4.2 Naturschutzrechtliche Hinweise

4.2.1 Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung
Die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Weiter gehende Schutzvorschriften des BNatSchG einschließlich der Bestimmungen über Ausnahmen und Befreiungen bleiben unberührt.

4.2.2 Hinweise zur Maßnahme M1 - Extensive Wiesenflächen
Die Wiesenflächen sind durch späte Mahd mit Abtransport des Mahdgutes maximal 2 mal jährlich zu pflegen (späte 1. Mahd, um das Abblühen von Gräsern und Kräutern zu ermöglichen). Auf den Einsatz von Düngemitteln ist zu verzichten.

4.2.3 Hinweise zur Obstbaumreihe
Nach der 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Obstbäume weiterhin regelmäßigen Schnittmaßnahmen zu unterziehen (Jungbaum-/Erziehungsschnitt, Erhaltungsschnitt).

4.3 Pflanzauswahlliste

Pflanzenliste 1 - Heimische und standortgerechte Baumarten
Groß- und mittelgroßkronige Baumarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleinkronige Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn / Rotdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume
Apfel
Berlepsch, Rheinischer Bohnapfel, Boskoop, Gascoynes Scharlachroter, Goldparmäne, Schöner von Herrnhut, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Prinz Albrecht, Gelbe Sächsische Renette, Zimtrenette, Martens Gravensteiner Sämling, Oberlausitzer Nelkenapfel, Oberlausitzer Muscarette

Birne
Gellert´s Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneu, Konferenzbirne, Maklone, Poiteau

Pflaume
Althanus Reneklode, (Bautzner) Ganszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Süßkirsche
Altenburger Melonenkirsche, Große Germersdorfer, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassin´s Frühe Herzkirsche, Schneider´s späte Knorpelkirsche

Pflanzenliste 2 - Heimische und standortgerechte Straucharten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4.4 Archäologie / Meldepflicht von Bodenfunden
Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren, damit die Bodenaufschlüsse auf archäologische Funde hin kontrolliert werden können. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.
Für Bodenfunde besteht Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, um eine wissenschaftliche Untersuchung zu ermöglichen (§ 20 Abs. 1 SächsDSchG).

4.5 Kulturdenkmale
Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung eines Kulturdenkmales gemäß § 2 SächsDSchG (Wohnhaus Dresdner Straße 25 auf Flst. 224c). Für die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung baulicher Anlagen in dessen Umgebung (siehe Planzeichnung: "Bereich mit Genehmigungspflicht nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG") ist neben den einzureichenden Unterlagen im Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nach SächsBO ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzureichen. Diesem Antrag sind die maßstäblichen Gebäudeansichten sowie konkrete und detaillierte Angaben zu Art, Typ, Material und Farbe der fassadenbestimmenden Bauteile (wie Dachdeckung, Fassade, Fenster) beizufügen.

4.6 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken
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.

4.7 Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen
Gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (§ 8 GeoIDG), Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach (§ 9 GeoIDG) und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (§ 10 GeoIDG).

4.8 Flächen für Stellplätze und Garagen
Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

4.9 Regenwasserrückhalteanlagen / Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung
Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SachsWG vom 12.07.2013. Speichervolumina sind nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.
Vor der Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und der Grundwasserflurabstand standortkonkret nachzuweisen. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA-A 138 ausreichend zu bemessen.

4.10 Bodenschutz / Altlasten
Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.
Zum Erhalt des Bodens im Sinne § 202 BauGB i. V. mit § 1 BBodSchG gelten für die Bauausführung folgende Hinweise:
- Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen zu sichern.
- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Nicht vermeidbarer Bodenaushub sollte auf dem Grundstück belassen oder sinnvoll verwertet werden.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten. Nebeneinrichtungen wie Zufahrten, Ablagerungsplätze für Baumaterial und Baustellencamps sind nach Bauende vollständig und unter Herstellung nutzungsgerechter Bodenverhältnisse zu beseitigen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Für die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauvorhaben und der Neuordnung des Gesamtgeländes entstehenden, nicht vermeidbaren Abfälle ist nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft eine stoffliche oder energetische Verwertung sicherzustellen. Nicht wieder verwertbare Abfälle und Abfälle, an deren Entsorgung besondere Anforderungen gestellt werden, sind zu separieren und entsprechend den §§ 15, 17, 28 und 50 des KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 ordnungsgemäß und nachweislich zu beseitigen.

4.11 Vorsorgender Radonschutz
Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m3 für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

4.12 Geothermie
Ist zur Beheizung der Gebäude die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser Wärmepumpe geplant, ist für die dazu benötigten Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Abs. 2 Ziffer 2 WHG i. V. m. § 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen.

4.13 Luftwärmepumpen
Luftwärmepumpen haben zum nächsten Wohnhaus einen Abstand von mindestens 15 m einzuhalten. Wird dieser Abstand um 5 m unterschritten, sollte die Wärmepumpe einen Schallleistungspegel von maximal 57 dB(A) vorweisen. Bei noch geringeren Abständen sollte durch Absprache mit dem Hersteller eine Wärmepumpe gewählt werden, die einen entsprechend niedrigeren Schallleistungspegel besitzt.

4.14 Benachbarte landwirtschaftliche Nutzung
Aufgrund der unmittelbaren Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zeitweilig mit Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen.

4.15 Meliorationsanlagen
Flächen im Plangebiet sind möglicherweise im Verbund mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebietes mittels Felddränagen melioriert. Gegebenenfalls vorhandene Meliorationsanlagen sind baulich zu sichern und vor Beschädigung oder Zerstörung zu schützen, so dass die Funktionsfähigkeit dauerhaft erhalten bleibt.

4.16 Versorgungsleitungen
Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.

Trinkwasserleitungen
Die Trinkwasserleitungen liegen in einem Schutzstreifen von 2 m.
Der Schutzstreifen darf nicht überbaut werden (z. B. durch Bauwerke, Anlagen, Betonstraßen) oder mit Gehölzen bepflanzt werden.
Bei Anpflanzung von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zwischen Stammachse und der Rohrleitung einzuhalten.
Schüttgüter, Baustoffe oder wassergefährdende Stoffe dürfen nicht auf dem Schutzstreifen abgelegert werden.
Geländeveränderungen, insbesondere Niveauveränderungen, sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers (Wasserversorgung Bischofswerda GmbH) erlaubt.
Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Leitung oder des Zubehörs gefährden.
Es ist ungehinderter Zugang zum Schutzstreifen für Vorarbeiten, Bau und Unterhaltung der Leitung mit den erforderlichen Arbeitsmitteln zu gewähren.

4.17 Straßenrecht Bundesstraße B 6
Folgende Vorgaben sind bei der weiteren Planung zur Herstellung der Zufahrt an der B 6 zu beachten:
- Einvernehmen mit zuständiger Straßenverkehrsbehörde ist nachweislich herzustellen. Im Rahmen der weiteren Genehmigungsplanung zum Anschluss an die Fahrbahn der B6 sind aussagefähige Planunterlagen vorzulegen (Lageplan, Querschnitt, Schleppkurvennachweis, Prüfung Erforderlichkeit Linksabbiegespur).
- Die bauliche Ausgestaltung des Einmündungsbereiches hat entsprechend den Festsetzungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06) zu erfolgen. Die Breite des Einmündungsbereiches ist so zu bemessen, dass der Begegnungsverkehr LKW / PKW möglich ist.
- Für den Einmündungsbereich ist ein ausreichendes Sichtdreieck herzustellen (Bemessung nach RASt 06 Punkt 6.3.9.3.). Dieses ist wie folgt zu bemessen: Tiefe: 3,0 m, Länge: 70,0 m. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtfelder gemäß RAST 06 sind zu beachten. Diese sind von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dergl. von mehr als 80 cm über Fahrbahnhöhe freizuhalten.
- Die Entwässerung bzw. Entwässerungsanlagen des Straßengrundstückes dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung des Plangebietes darf nicht in Straßenentwässerungsanlagen erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Großharthau hat am 13.09.2007 mit Beschluss-Nr.: 80/6/2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Großharthau "Wohnpark Am Schulberg" nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Großharthau, den 21.06.2021 .... Jens Krauße Bürgermeister

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB)
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen, Ausgabe Bischofswerda vom 22.09.2007 sowie durch den Aushang an allen Verkündigungstafeln der Gemeinde Großharthau vom 21.09.2007 bis einschließlich 03.10.2007.

Großharthau, den 21.06.2021 .... Jens Krauße Bürgermeister

3. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind unter Anwendung von § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.04.2008 über die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Großharthau "Wohnpark Am Schulberg" informiert worden und haben mit einer Frist bis 16.05.2008 frühzeitig die Möglichkeit zur Äußerung bekommen.

Großharthau, den 21.06.2021 .... Jens Krauße Bürgermeister

4. Änderung Aufstellungsbeschluss, Billigungs- und Offenlagebeschluss
Der Gemeinde der Großharthau hat am 14.11.2019 mit Beschluss-Nr.: 65/11/2019 die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches und der Bezeichnung des Bebauungsplans beschlossen sowie den Entwurf des Bebauungsplans Großharthau „Wohnbebauung am Sonnenhang, Dresdener Straße“, Planstand 21.10.2019 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen, Ausgabe Bischofswerda vom 30.11.2019 sowie durch den Aushang an allen Verkündigungstafeln der Gemeinde Großharthau vom 26.11.2019 bis einschließlich 11.12.2019.

Großharthau, den 21.06.2021 .... Jens Krauße Bürgermeister

5. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplans Großharthau „Wohnbebauung am Sonnenhang, Dresdener Straße“, Planstand 21.10.2019, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) hat einschließlich der Begründung inklusive Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 16.03.2020 bis einschließlich 21.04.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung Großharthau öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sowie mit Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen, Ausgabe Bischofswerda vom 29.02.2020 sowie durch den Aushang an allen Verkündigungstafeln der Gemeinde Großharthau vom 02.03.2020 bis einschließlich 20.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Großharthau unter www.grossharthau.de in das Internet eingestellt. Die in das Internet eingestellten Dateien wurden während des Offenlagezeitraums nicht geändert.

Großharthau, den 21.06.2021 .... Jens Krauße Bürgermeister

6. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.02.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung vom 21.10.2019 nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis 30.03.2020) aufgefordert.

Großharthau, den 21.06.2021 .... Jens Krauße Bürgermeister

7. Erneuter Billigungs- und Offenlagebeschluss
Zur Berücksichtigung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplans Großharthau „Wohnbebauung am Sonnenhang, Dresdener Straße“, Planstand 21.10.2019 wurde ein 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.08.2020 erarbeitet.
Der Gemeinde der Großharthau hat am 08.10.2020 mit Beschluss-Nr.: 65/8/2020 den 2. Entwurf des Bebauungsplans Großharthau „Wohnbebauung am Sonnenhang, Dresdener Straße“, Planstand 24.08.2020 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Großharthau, den 21.06.2021 .... Jens Krauße Bürgermeister

8. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der 2. Entwurf des Bebauungsplans Großharthau „Wohnbebauung am Sonnenhang, Dresdener Straße“, Planstand 24.08.2020, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) hat einschließlich der Begründung inklusive Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 26.10.2020 bis einschließlich 27.11.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung Großharthau öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sowie mit Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen, Ausgabe Bischofswerda vom 17.10.2020 sowie durch den Aushang an allen Verkündigungstafeln der Gemeinde Großharthau vom 16.10.2020 bis einschließlich 06.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Großharthau unter www.grossharthau.de in das Internet eingestellt. Die in das Internet eingestellten Dateien wurden während des Offenlagezeitraums nicht geändert.

Großharthau, den 21.06.2021 .... Jens Krauße Bürgermeister

9. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen TÖB wurden mit Schreiben vom 12.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung vom 24.08.2020 nach § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis 12.11.2020) aufgefordert.

Großharthau, den 21.06.2021 .... Jens Krauße Bürgermeister

10. Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Großharthau hat am 18.03.2021 mit Beschluss-Nr.: 18/3/2021 die zum Planentwurf vom 21.10.2019 und zum 2. Planentwurf vom 24.08.2020 vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.

Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 24.03.2021 mitgeteilt worden.

Großharthau, den 21.06.2021 .... Jens Krauße Bürgermeister

11. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bebauungsplan Großharthau „Wohnbebauung am Sonnenhang, Dresdener Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), Fassung vom 24.08.2020 mit redaktionellen Änderungen vom 17.06.2021 ist am 17.06.2021 mit Beschluss Nr.: 37/5/2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Gleichzeitig wurde die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt.

Großharthau, den 21.06.2021 .... Jens Krauße Bürgermeister

12. Planausfertigung
Der Bebauungsplan Großharthau „Wohnbebauung am Sonnenhang, Dresdener Straße“, Fassung vom 24.08.2020 mit redaktionellen Änderungen vom 17.06.2021, wird hiermit ausgefertigt.

Großharthau, den 21.06.2021 .... Jens Krauße Bürgermeister

13. Bekanntmachung des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans Großharthau „Wohnbebauung am Sonnenhang, Dresdener Straße“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen, Ausgabe Bischofswerda vom 26.06.2021 sowie durch den Aushang an allen Verkündigungstafeln der Gemeinde Großharthau vom 25.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 25.06.2021 in Kraft getreten.

Großharthau, den 10.07.2021 .... Jens Krauße Bürgermeister

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

Kamenz, den …………… .... Landkreis Bautzen, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

Projekt:
Bebauungsplan Großharthau "Wohnbebauung Am Sonnenhang, Dresdner Straße"

Planbezeichnung:
Rechtsplan — **Teil A: Planzeichnung / Teil B: Textliche Festsetzungen**

Planungsträger:
Gemeindeverwaltung Großharthau
Wesenitzweg 6
01909 Großharthau

geprüft: Datum: Unterschrift, Stempel

Planung:

Planungsbüro Schubert
GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
info@pb-schubert.de

geprüft: 17.06.2021
Datum: Unterschrift, Stempel

LPH:
SATZUNG in der Fassung vom 24.08.2020 mit red. Änderungen vom 17.06.2021

gez.:	Blattgröße:	Plandatum:	DIN:
AW / CHB	B/H = 970 / 805 mm (0,78 m²)	17.06.2021	-
Projektnr.:	**Maßstab:**	**FB / LPH / Plannr.:**	**Index:**
F20110	1:500	F 3 L01	-