

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO]

B I a) Art und Maß der baulichen Nutzung

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO]

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt gem. § 1 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA).
- 1.2 Gemäß § 4 (1) i.V.m. § 4 (2) Pkt. 1 BauNVO sind ausschließlich Wohngebäude zugelassen. Nicht zugelassen sind die Nutzungen nach § 4 (2;3) BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. §§ 4, 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO]

- 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, ist gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 18, 19, 20 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es gelten die entsprechenden Einträge mit Nutzungsschablonen im Planteil A des Bebauungsplanes.
- 2.2 Die zulässige maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird innerhalb der Baufelder auf 9 m beschränkt. Die festgesetzte maximale Firsthöhe baulicher Anlagen (oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe, als Höchstgrenze in Meter angegeben) bezieht sich auf die Oberkante der Kreisstraße K 9225 mittig an der geplanten Zufahrt.
- 2.3 Die Höchstzahl an Wohngebäuden im Geltungsbereich sind genau zwei.

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

- 3.1 Nach § 22 (2) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
- 3.2 Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO im Planteil A des Bebauungsplanes.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (1) BauNVO]

- 4.1 Vor Garagen und Carports ist zur Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage/Carport).
- 4.2 Je Wohngrundstück sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

B I b) Verkehrsflächen, [§ 9 (1) Nr. 11-14, 21 BauGB i.V.m. § 12 (1) BauNVO]

- 5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine private Verkehrsfläche anzulegen.

B II Grünordnerische Festsetzungen

6 Pflanzgebote [§ 9 (1) Nr. 25a, b) und (6) BauGB i.V.m. § 178 BauGB]

6.1 Die nicht überbauten und befestigten Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind als gestaltete Grünflächen (Gärten) herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Je 150 m² überbaubarer Fläche ist ein standorttypischer Laubbaum oder Obstbaum entsprechend Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes muss bis spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück erfolgen.

7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20, (6) BauGB]

7.1 Die Aufstellfläche für Abfallbehälter, Gehwege, Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster) zu befestigen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

B III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 89 (1) Nr. 1 SächsBO]

8.1 Als Dachform der Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer zugelassen.

Für Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind abweichende Dachformen zugelassen.

8.2 Für Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind abweichende Dachneigungen zugelassen.

8.3 Dachaufbauten in Form von Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, sie dürfen 50% der Trauflänge nicht überschreiten.

8.4 Die Dachaufbauten und deren Seitenwände sind in der Farbe der Dacheindeckung zu halten.

8.5 Für die Außenwände der Gebäude als geputzte Fassaden sind grelle Farbtöne unzulässig. Fassaden in Klinkerfassaden sind unzulässig.

8.6 Die Herstellung von vollflächig verspiegelten oder reflektierenden Fassaden ist unzulässig.

8.7 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur an geeigneten Dächern in gleicher Neigung wie die Hauptdachflächen zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.

8.8 Die Hauptgebäude sind entsprechend der im Planteil A festgesetzten Hauptfirstrichtung auszurichten.

Pflanzliste

Auszug aus der „Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen“

Baumarten:	Straucharten:
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)
Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i> und <i>C. monogyna</i>)
Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)
Bruchweide (<i>Salix fragilis</i>)	Korbweide (<i>Salix viminalis</i>)
Silberweide (<i>Salix alba</i>)	Öhrchenweide (<i>Salix aurita</i>)
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Roter Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>)
Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllus</i>)	
Flatterulme (<i>Ulmus laevis</i>)	

Obstgehölze

Apfel	<ul style="list-style-type: none"> - Berlepsch - Dülmener Rosenapfel - Goldparmäne - Gravensteiner - Jakob Lebel - James Grieve - Kaiser Wilhelm - Klarapfel - Prinz Albrecht - Herrnhut - Boskop
Birne	<ul style="list-style-type: none"> - Alexander Lucas - Bosc's Flaschenbirne - Clapp's Liebling - Gellert's Butterbirne - Gute Luise - Konferenz - Köstliche von Charneu - Madame Verté - Williams Christ
Pflaume	<ul style="list-style-type: none"> - Czar - Hauszwetsche - Königin Victoria - Große Grüne Reneklode
Süßkirsche	<ul style="list-style-type: none"> - Altenburger Melonenkirsche - Kassins Frühe - Große Schwarze Knorpel - Hedelfinger
Sauerkirsche	<ul style="list-style-type: none"> - Schattenmorelle

B IV Hinweise

1 Meldepflicht von Bodenfunden, Schädliche Bodenveränderungen

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Bautzen, gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

2 Ver- und Entsorgung

Sämtliche wasserrechtlichen Belange auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) im Zusammenhang mit der Regelung des Ab- und Niederschlagswassers (z. B. Anträge für Genehmigungen von Regenrückhalteanlagen, Erlaubnisse für die Versickerung von Niederschlagswasser) sind bei der unteren Wasserbehörde (uWB) des Landkreises Bautzen vorzulegen.

Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasserversorgungsleitungen, elektrotechnische Anlagen, Gasversorgungsanlagen, Schmutzwasserleitungen etc.) sind entsprechend der jeweiligen Abstandsfordernungen der Medienträger sowie den in DIN-Normen und DVGW-Richtlinien vorgegebenen Mindestabständen einzubauen. Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Die Entwässerung ist durch den zuständigen Abwasserentsorgungspflichtigen (AZV „Am Klosterwasser“) zu regeln. Gemäß Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) besteht die Anzeigepflicht zum Errichten von Kanälen. Regenrückhalteanlagen bedürfen gesonderter wasserrechtlicher Genehmigung.

3 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 (ÖbVI) gesichert werden.

Zu Raumbezugspunkten im Planungsgebiet hat sich der Vorhabenträger an den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Referat 32, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden zu wenden.

4 Baugrund

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für geplante Bauvorhaben zu erlangen, wird seitens des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie angeraten, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen für jedes einzelne Bauobjekt nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchzuführen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Untergrundtragfähigkeit zu konkretisieren. Damit wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können

In Vorbereitung der parzellenbezogenen Baugrunduntersuchung liegen dem LfLUG Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor. Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse [Link Geologie Karten und GIS-Daten interaktive Karte „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“](#) recherchiert werden. Zur Übergabe von Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig. Die Ergebnisse aus den öffentlich beauftragten geologischen Untersuchungen sind an die zuständige Behörde (LfULG Abt.10) zum Zweck der Archivierung zu übergeben.

Es besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (zuständige Behörde) nach § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

Sollten im Rahmen der weiteren Planung oder bei der Ausführung der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen i. S. von § 2 Abs. 3 bis 7 des BBodSchG bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu treffen. Gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Bautzen, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, zu benachrichtigen.

5 Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz beantwortet die Beratungsstelle des Freistaates Sachsen, Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz.

6 Bodenschutz

Bei der Ausführung der künftigen Baumaßnahmen sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes, wie sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und Verdichtungen sowie sonstigen schädigenden Einflüssen, zu beachten. Nebeneinrichtungen wie Zufahrten und Stellplätze sollten in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

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.
- 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.

7 Archäologie

Gemäß § 14 SächsDSchG bedarf es der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde bei ausführenden Erdarbeiten. 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. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 (3) SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.