

Zeichenerklärung:

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90, § 2 (1), vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH = 7,50 m max. zulässige Traufhöhe
 FH = 10,50 m max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

private Grünfläche
 öffentliche Grünfläche, Verkehrsbegleitgrün
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

II. Sonstige Planzeichen gemäß PlanzV 90 vom 18.12.1990

Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baufeldbemessung

z.B. 3,00
 BT = 18,00
 Bautiefe

III. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90, § 2 (2), vom 18.12.1990

Dachformen
 SD Satteldach zugelassen
 WD Walmdach zugelassen
 KWD Krüppelwalmdach zugelassen

IV. Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise und Vermerke)

vorh. Gebäude
 vorh. Böschung
 vorh. TW-Streckenschleier
 vorh. TW-Oberflurhydrant
 vorh. Schachtabdeckung, rund
 vorh. Straßenablauf
 vorh. Laubbaum
 vorh. Geländehöhe, gemessen
 vorh. Flurstücksgrenzen, bestehend bleibend
 Flurstücksgrenze gemäß Flurbereinigung
 vorh. Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

I. Planungs- und baurechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

Gemäß Planeintrag wird für die Bebauung die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA). Generell ausgeschlossen sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe. Die Angabe zur Grundflächenzahl gilt als Höchstwert. Die Angaben zu den Trauf- und Firsthöhen und den Vollgeschossen gelten als Höchstmaß.

3. Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB

Gemäß dem Planeintrag ist die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als offene Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Vorschriften der SächsBO zum seitlichen Grenzabstand der Gebäude (Abstandsflächen) sind bindend. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind durch Baugrenzen festgesetzt. Stellflächen für den ruhenden Verkehr, überdachte Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugelassen.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (2) BauGB

Die maximalen Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind durch die Traufhöhe und die Firsthöhe gemäß Planeintrag festgesetzt. Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen gelten als Höchstmaß. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die angegebene Traufhöhe bezieht sich auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe. Die Firsthöhe ist angegeben als der Abstand zwischen der Oberkante des obersten Dachziegels sowie der Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt der Straßenoberkante (OK Bord) festgesetzt. Der Bezugspunkt der Straßenoberkante (OK Bord) wird gemessen in der Mitte der Außenwand des Gebäudes, die der Straße zugewandt ist.

6. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind die öffentlichen Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

7. Private und öffentliche Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB

– Private Grünflächen
 Private Grünflächen sind gärtnerisch zu unterhalten.
 – Öffentliche Grünflächen
 Öffentliche Grünflächen sind beiseitig des Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für Grundstückszufahrten dürfen die öffentlichen Grünflächen unterbrochen werden. Öffentliche Grünflächen sind gärtnerisch zu unterhalten.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A1 – Anlage einer Feldgehölzhecke gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Anpflanzung einer Feldgehölzhecke als Eingrünungsgürtel festgesetzt. Die Feldgehölzhecke wird als dreireihige Strauchpflanzung mit einer Breite von 3,00 m und einer Länge von ca. 30,00 m festgesetzt. Die seitlichen Abstandsflächen werden angesät.
 Aus folgenden Gehölzarten ist der Gehölzgürtels zu pflanzen:
 Rosa canina
 Crataegus monogyna
 Sambucus nigra
 Prunus spinosa

Ausgleichsmaßnahme A2 – Anlage einer Streuobstwiese gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Anlage einer Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstgehölzen vorzunehmen.
 Es sind hochstämmige Obstgehölze aus folgenden Gehölzarten zu pflanzen:
 Äpfel: Rheinischer Bohnäpfel, Boskop, Goldparmäne, Schöner von Hennut, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm
 Birnen: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Chameux, Konferenzbirne
 Kirschen: Kassins Frühe, Schneiders späte Knorpel, Hedelfinger
 Pflanzung von mindestens 10 mittel- oder hochstämmigen standortgerechten Obstbäumen in der Qualität mindestens 2x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 8 bis 10 cm. Mit Pfahl oder Dreibeck zu stützen, mittels Drahtkorb von Wurzelverwiss zu schützen und an den Stämmen sind Manschetten gegen Wildwiss anzubringen.
 Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
 Die Wiesenfläche unter den Obstbäumen ist extensiv zu pflegen, nicht zu düngen oder mit Bioziden zu behandeln. Sie ist 1 – 2 mal pro Jahr zu mähen und das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

II. Festsetzungen nach § 9 (2) BauGB i.V. mit § 89 örtliche Bauvorschriften SächsBO

9. Dachgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen. Flachdächer (Dächer ohne Dachneigung) sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zugelassen. Bei Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer zugelassen. Dachflächen sind mit einem roten bis rotbraunen bzw. anthrazitfarbenen Bedachungsmaterial einzudecken. Werden Garagen mit Satteldach gebaut, sind Material und Farbe der Dachendeckung entsprechend denen des Hauptgebäudes zu wählen.

10. Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen und in gedeckten Farbtönen auszuführen. Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende, reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Eine sichtbare Blockbauweise sowie Klinker- und Ständerbauweise sind unzulässig. Teilverfugungen aus holzähnlichen Werkstoffen sind zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

Hinweise

1. Archäologische Funde

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschichtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser wird der Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsBO). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind dochgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

2. Grundwasser

Die Festlegungen im WHG § 3 (1) 5, 6; § 3 (2) 1, 2 und § 34 sind einzuhalten. Das betrifft das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser, das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser sowie alle Maßnahmen, die geeignet sind, schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen. Sollte unvorhergesehen Grundwasser angeschnitten werden, so sind gem. § 45 Abs. 4 SächsWG die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Wasserbehörde beim Landratsamt Bautzen zu informieren. Die Verwendung von Grundwasser für Bewässerungszwecke ist unzulässig.

– Oberflächenwasserabführung

Oberflächenwasser von Gebäuden und befestigten Flächen sind vor Ort zurückzuhalten, zu versickern und durch Vegetation ist der Abfluss zu puffern. Die Bodenversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

3. Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Sollte im Zuge der Erd- oder sonstiger Bauarbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z. B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralölrinseln, Verkipfung von Chemikalien u. a.) angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Behörde ist zu informieren. Zuständige Behörde für die Mitteilungspflicht nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG ist das Abfallamt des Landratsamtes Bautzen, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde.

4. Grenz- und Gebäudeabstände

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Baurechtung; sind jedoch durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

5. Natürliche Radioaktivität

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.

6. Bohranzeige-, Bohrergebnismittelungspflicht

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrologische Untersuchungen) durchgeführt sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vorzulegen.

7. Lärmschutz

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes und innerhalb des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (bei un bebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

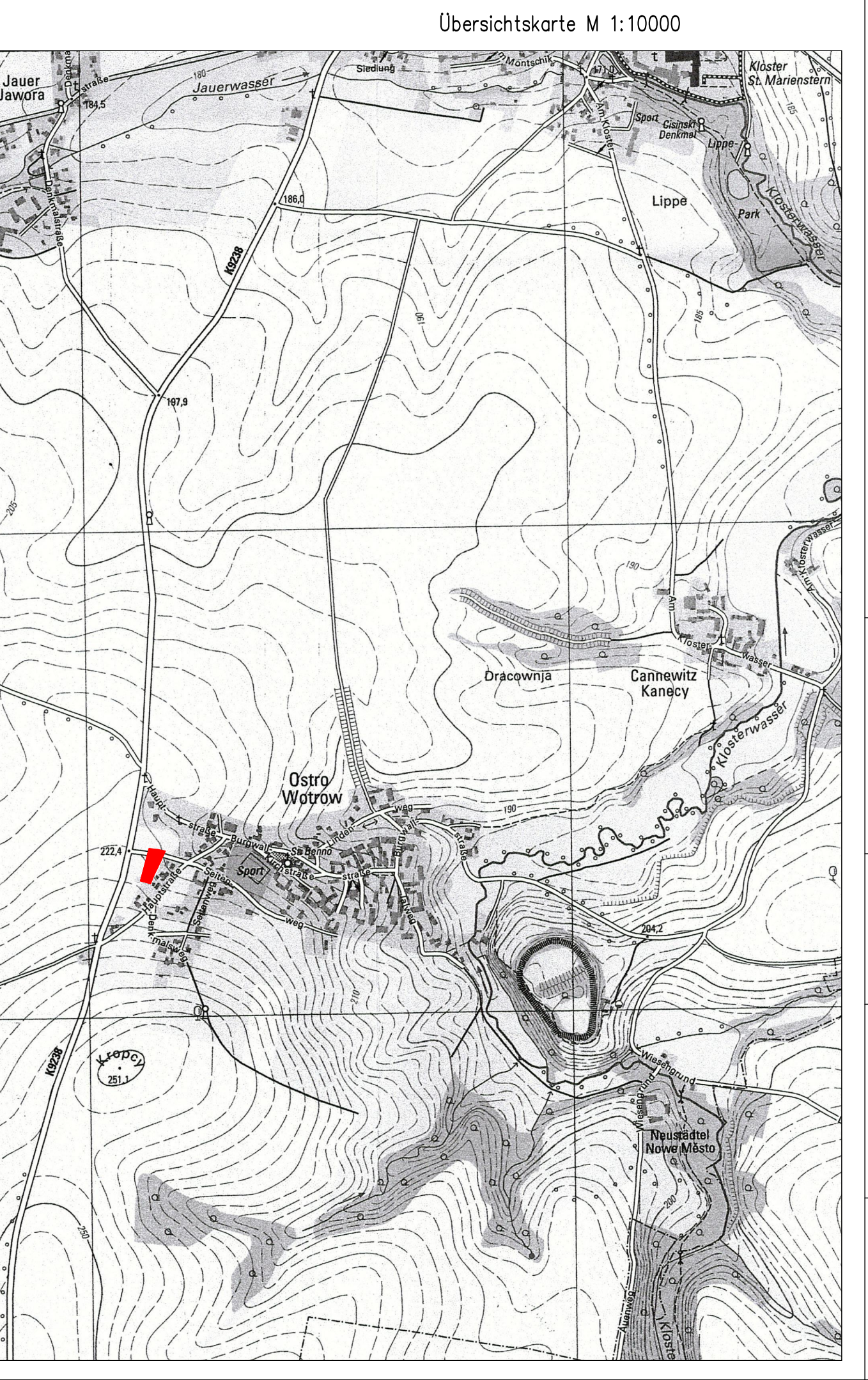
Schalleistungspegel (dB(A))	Abstand (m)
59	20
57	15
53	10

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigenurteilen der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmmitlernde Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Auf der Grundlage des § 24 (8) SächsStrG stimmt das Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Bautzen dem Vorhaben nur zu, wenn folgende Forderung seitens des Vorhabenträgers/ Grundstückseigentümer eingehalten wird: Ansprüche aus Gründen der Lärmvorsorge bzw. des Lärmschutzes gegen den Straßenbausträger der Kreisstraße K 9238 sind ausgeschlossen. Gegebenfalls notwendiger Lärmschutz ist durch den jeweiligen Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer/ Bauherrn bzw. auf dessen Kosten zu realisieren.

8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt. Es wird auf § 213 BauGB und § 81 Sächs. BauO hingewiesen.



**Gemeinde Panschwitz-Kuckau
Landkreis Bautzen**

**Bebauungsplan "Seitenweg II" in Ostro,
Gemeinde Panschwitz-Kuckau**

betroffene Flurstücke: TF 84, TF 86
 Gemarkung Ostro

Rechtsplan

23.05.2024
 M 1 : 500

Gemeinde Panschwitz-Kuckau
 Poststraße 8
 01920 Panschwitz-Kuckau

COMMUNALCONCEPT
 –Ingenieurbüro Peter Linke–
 Markt 13
 01936 Königsbrück
 Tel.: 035795 286682
 Peter-Linke@t-online.de