Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO.
Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Punkte 1, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht zugelassen.

1.1.2 Dörfliches Wohngebiet § 5a BauNVO.
Die Nutzungen gemäß § 5a Abs. 3 BauNVO, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sind möglich.
Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

1.1.3 Private Grünfläche
Die in der Planzeichnung ausgewiesene private Grünfläche kann als Haus- und Freizeitgarten genutzt werden.

1.2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb WA	= 0,4
Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb MDW 1	= 0,6
Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb MDW 2	= 0,6

1.3. Gebäudehöhe
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
max. 11 m Firsthöhe, gemessen ab OK der Erschließungsstraße Briesinger Weg für MDW 2 und WA für Hauptgebäude, einschließlich Aufbauten wie PV-Anlagen,
max. 11 m für Hauptgebäude, Firsthöhe gemessen ab OK der vorhandenen Briesinger Straße für MDW 1

1.4. Bauweise, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
Offene Bauweise
Grenzabstände nach SächsBO sind einzuhalten.
Für vorhandene Gebäude im MDW besteht Bestandsschutz. Bei Neubebauung / Errichtung von Gebäuden oder Gebäudeanbauten sind die Grenzabstände nach SächsBO einzuhalten.

1.5. Stellung der baulichen Anlagen, Höhenlage
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
Es werden keine Hauptfirstrichtungen festgesetzt. Winkelhäuser sind zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1,4 BauGB)
Die Anordnung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit nicht der 3 m breite Streifen an eine Verkehrsfläche angrenzt. Für Flurstücke ohne Baugrenze gelten für Garagen und Carports die Grenzabstände nach SächsBO.
Der Mindestabstand zwischen Garageneinfahrt und äußerer Straßenbegrenzung muss 5 m betragen.

1.7 Nebengebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr.2, 4 BauGB)
Im MDW und WA sind Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit nicht der 3 m breite Streifen an eine Verkehrsfläche angrenzt.
Die Abstandsflächenregelungen § 6 der Sächsischen Bauordnung gelten uneingeschränkt. Eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A 1 und A 2) wird ausgeschlossen.

1.8 Einfriedung zur öffentlichen Fläche
Als Grundstücksabgrenzungen sind vorzugsweise Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen, mit einer Höhe von maximal 1,20 m. Bei der Verwendung von Zäunen, max. erlaubte Höhe 1,20 m, ist eine Bodenfreiheit von 10 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igeln, eine Passage zu ermöglichen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Die Sichtfelder im Ausfahrtbereich sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

2. Grünordnerische Festsetzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, SächsBO, SächsNatSchG)

2.1. Pflanzgebot und Pflanzbindungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen.
Bäume und Sträucher sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
Auf die Vorschriften des Sächs. Nachbarschaftsgesetzes, insbesondere zu Grenzabständen für Pflanzen, wird hingewiesen.

Maßnahme A 1 und A 2 Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Entsprechend der Planzeichnung werden Standorte zur Pflanzung von Sträuchern festgesetzt. Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen.
Die nicht bebauten Flächen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen entsprechend der Gehölzliste zu bepflanzen, mindestens als Grünflächen/Rasenflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten.
Um einen Ausgleich für den dauerhaften Entzug von Grünflächen durch Bebauung zu gewährleisten, wird je angefangene 100 m² neu zu versiegelnde Fläche die Pflanzung eines einheimischen standortgerechten Baumes (siehe Pflanzliste), Stammumfang mind. 12-14 cm, oder 30 m² Gehölzfläche festgesetzt.
Die Baum- und Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

2.2. Pflanzliste
Bäume: Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Schwarz-Erle, Hainbuche, Flatterulme, Rot-Buche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Salweide, Bruchweide, Winter-Linde, Sommer-Linde, Walnuss, Hainbuche, Haus-Apfel, Holz-Apfel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Wild-Birne, Holz-Birne, Eberesche, heimische Obstbäume
Sträucher: Gemeine Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Kreuzdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Ohrweide, Gewöhnlicher Schneeball, Besenginster, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere, Himbeere

3. Festsetzungen zum Immissionsschutz / Gewässerschutz / Niederschlagswasser / Löschwasser

a) Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im B-Plangebiet einzuhalten. Es gelten die Richtwerte des allgemeinen Wohngebietes:

Schallleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]
59	20
57	15
53	10

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

b) Niederschläge sind auf dem Baugrundstücken zu versickern, wenn der Baugrund ausreichend versickerungsfähig ist. Ansonsten ist entsprechend großes Rückhaltevolumen zu schaffen. Der AZV „Kleine Spree" ist in die Entsorgungsplanung einzubeziehen.
c) Löschwasser wird mit 48 m³/h über 2 h (in max. 300 m am Löschwasserteich) von der Gemeinde abgesichert. Soweit aufgrund der Baulichen Nutzung eine größere Löschwassermenge notwendig wird, ist diese durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.
d) Passiver Schallschutz -Grundrissgestaltung der Gebäude
Auf den nördlichen Baufeldern des B-Plans sollen Schlafräume an den zum Landwirtschaftsbetrieb abgewandten Fassaden der Gebäude angeordnet werden. Erfolgt dennoch eine Anordnung von Schlafräumen an dem Landwirtschaftsbetrieb zugewandten Fassadenseiten, sollen dringend Lüftungseinrichtungen installiert werden, um ein Öffnen von Fenstern zum Lüften des Raumes vermeiden zu können.

4. Hinweise

4.1. Landesamt für Archäologie / Untere Denkmalschutzbehörde
Archäologische Funde (z.B. auffällige Bodenverfälschungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art usw.) sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstätten sind umgehend vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Alle historischen Steinsetzungen wie Grenzsteine, Wegweisersteine, Flursteine u.ä. sind Kulturdenkmale nach§ 2 SächsDSchG. Bei notwendigem geplanten Entfernen bzw. Versetzen ist im Verfahren die untere Denkmalschutzbehörde Bautzen zu beteiligen.
Sollten größere Bodeneingriffe geplant sein, so sind für diese eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

4.2. Energieversorgung
Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu Kabeltrassen haben.
Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet. Außer Betrieb (a. B.) befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der SachsenNetze HS.HD GmbH, Regionalbereich Bautzen geborgen und entsorgt.
Befinden sich im Planungsbereich elektrotechnische Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH, dürfen Kabel nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die Regellegetiefe beträgt 0,6 - 0,8 m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder -aufschüttung nicht verändert werden. Überirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich.
Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu den Anlagen des Energieversorgers einzuhalten:
- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube, 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank) 3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert)1,5 m zur Trassenachse

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit dem Energieversorger notwendig. Beachten Sie bitte außerdem, dass aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungsfreileitung unter 1,0 m nicht zulässig ist.
Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der SachsenNetze HS.HD GmbH ist nur Handschachtung gestattet.
Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten.
Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

4.3. Staatliches Vermessungsamt
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.

4.4. Untere Straßenverkehrsbehörde
Die Sichtfelder im Ausfahrtbereich sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Das Wachstum der Bepflanzung an den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist zu beachten. Die Pflanzen dürfen nicht in den Straßenraum hineinwachsen und die Sicht auf Verkehrszeichen und -einrichtungen einschränken.

4.5. Abfallrecht/Bodenschutz
4.5.1 Altlasten
Nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand und der aktuell vorhandenen Datenbasis liegen über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet keine Erkenntnisse vor. Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

4.5.2 Abfallrecht
Die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauvorhaben entstehenden Abfälle sind entsprechend § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend §§ 15, 17 und 28 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Diese Aufgabe obliegt im Landkreis Bautzen dem Regionalen Abfallverband Oberlausitz Niederschlesien (RAVON).

4.6. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)
4.6.1 Natürliche Radioaktivität
4.6.1.1 Anforderungen zum 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 Luftwechsel-rate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222- Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.
Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

4.6.1.2 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz
In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten" (https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.
Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:
Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:
> Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
> Telefon: (0371)46124-221
> Telefax: (0371)46124-299
> E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
> Internet: www.smul.sachsen.de/bful
https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html
Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

4.6.2 Geologie
4.6.2.1 Fachliche Anforderung zur Beachtung - Versickerung
Für die Planung der Versickerung von Niederschlägen wird auf die Broschüre unter:
https://www.wasser.sachsen.de/regenwasser.html hingewiesen.
Es sind hierbei die fachlichen Anforderungen des einschlägigen Regelwerkes DWA-A 138 zwingend zu beachten.
In Bezug auf die Versickerungseignung des Untergrundes, in den versickert werden soll, lassen sich diese Anforderungen wie folgt zusammenfassen:
1. Freiheit von anthropogenen oder geogenen Stoffanreicherungen (z.B. Altlasten) mit hohem Freisetzungspotenzial an Schadstoffen im hydraulischen Einflussbereich
2. Einhaltung der entwässerungstechnischen Grenzen der Durchlässigkeitsbeiwerte (1*10-6 m/s < kf < 1*10-3 m/s) des Untergrundes (Versickerungsfähigkeit)
3. Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) und der Unterkante der Versickerung (-sanlage) von i.d.R. 1 m zur Gewährleistung einer ausreichenden Mächtigkeit des Sickerraumes (ungesättigte Zone) eines lateral ausgedehnten Grundwasserleiters bzw. -geringleiters (DIN 4049-3)

4.6.2.2 Geologie/Baugrund
Regionalgeologisch befindet sich der Planungsbereich im Lausitzer Granodiorit-Komplex. Unter dem Ober-/Mutterboden stehen nach pleistozäne Flusskiese/-sande an (Bautzener Elbelauf = Höhere Hochterrasse). Lokal werden diese von Gehängelehm (Fließlehm, meist solifluidal umgelagerter Lößlehm, z.T. kiesig) bedeckt. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches überprägt die Quellaue eines kleineren Wasserlaufes die genannten pleistozänen Sedimente. Hier sind geringtragfähige, holozäne Auenablagerungen (Sand, Kies, Schluff der kleinen Täler, einschließlich "Wiesenlehm") zu erwarten. Darunter liegen ggf. noch Geschiebemergel/-lehme (Grundmoräne), Schmelzwassersand/-kiese (mit Schollen aus frühpleistozänem bis frühelsterglazialem Material; z.T. unter geringmächtiger saalezeitlicher Bedeckung) und tertiäre Sande, Schluffe/Tone mit Braunkohle.
Diesen Sedimenten folgt mit der Tiefe das Grundgebirge aus Biotit-Granodiorit (fein- bis mittelkörnig). Das Grundgebirge ist in seinen oberen Zonen meist zu Verwitterungslehm/-schutt zersetzt bzw. kaolinisiert. Die Mächtigkeit dieser Verwitterungs-/Zersatzschicht kann stark variieren und mehrere Meter betragen. Lokal ragt das Grundgebirge auch auf und modelliert Kuppen in die Geländeoberfläche.
Im Planungsbereich ist der natürliche geologische Untergrund im westlichen Teil durch die Bebauung verändert worden, so dass oberflächennah nun inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit, Zusammensetzung und Tragfähigkeit sowie Befestigungen zu er- warten sind.

4.6.2.3 Baugrunduntersuchungen
Sofern Neubauten vorgesehen sind, werden dafür projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten.
Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Baugrundes konkretisiert werden.
Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Baugrundverhältnisse angepasst werden.

4.6.2.4 Verfügbare geologische Daten
Für das Planungsgebiet selbst liegen im Geodatenarchiv keine Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor. Nur für das Umfeld gibt es einzelne Bohrungsdaten. Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse www.geologie.sachsen.de (Digitale Bohrungsdaten) recher-chiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrar-chiv.lfulg@smul. sachsen.de notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen zu nutzen.
Auf der Website des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die ebenfalls unter der Internetadresse www.geologie.sachsen.de eingesehen werden können.

4.6.2.5 Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen
Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zu- ständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG).
Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln.
Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).
Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Boh-rungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige" verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax" elektronisch erfolgen (https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba).
Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

5. Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Landesbauordnung Sachsen
Raumordnungsgesetz (ROG)
Sächsische Bauordnung (SächsBO)
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)
Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)
alle in der gültigen Fassung

Festsetzung durch Planzeichen

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

WA — allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO,
Die Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

MDW — dörfliche Mischgebiete § 5a BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb WA =0,4
Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb MDW 1u.2 =0,6

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Nutzungsschablone:

Art bauliche Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Höhe ab OK Erschließungsstraße

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ö — öffentliche Straßenverkehrsfläche

p — private Straßenverkehrsfläche

5. Planung, Nutzungsregeln und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

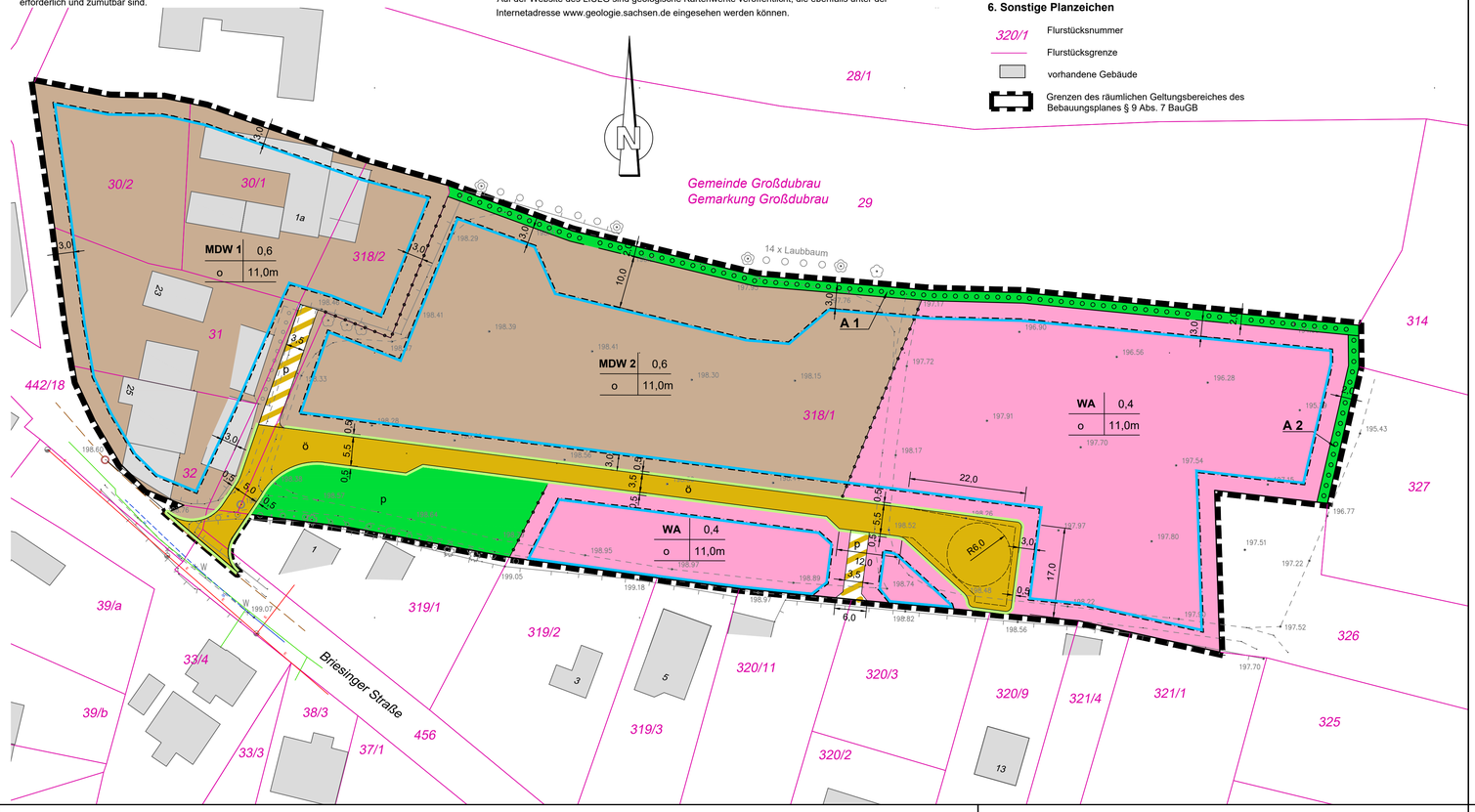
p — private Grünfläche zur Nutzung als Haus- und Freizeitgarten

6. Flächen für Versorgungsanlagen

- Trinkwasserleitung
- Gasleitung
- Stromleitung
- Schmutzwasser

6. Sonstige Planzeichen

320/1 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
vorhandene Gebäude
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB



Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Großdubrau - Briesinger Weg" wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am ..... unter der Beschluss-Nr. .....beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 BauGB ortsüblich bekanntgegeben.

Großdubrau , ...
Bürgermeister Siegel

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt worden.

Großdubrau , ...
Bürgermeister Siegel

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert worden.

Großdubrau , ...
Bürgermeister Siegel

4. Der Gemeinderat hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Großdubrau , ...
Bürgermeister Siegel

5. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung unterrichtet, mit Bitte um Stellungnahme bis .....

Großdubrau , ...
Bürgermeister Siegel

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil sowie die Begründung haben in der Zeit vom .....bis ..... nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und welche Art Umwelt bezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Großdubrau , ...
Bürgermeister Siegel

7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Großdubrau,..... .....
Bürgermeister Siegel

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde am..... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Großdubrau, ...
Bürgermeister Siegel

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Aktenzeichen ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Großdubrau, ...
Bürgermeister Siegel

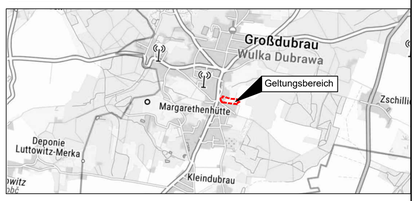
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Großdubrau, ...
Bürgermeister Siegel

11. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Großdubrau,..... .....
Bürgermeister Siegel

Übersichtlageplan (ohne Maßstab)



Planbearbeitung:		Datum	Zeichen
GLI-PLAN GmbH Ingenieurbüro für Garten-, Landschafts- und Ingenieurbauplanung Bautzener Strasse 34 · 01877 Bischofswerda Tel.:03594-777 827 Fax 03594-745 764	bearbeitet	09/2025	Gü
	gezeichnet	09/2025	CAD/Leh
	geprüft:	09.09.2025	Gü

Bebauungsplan
„Großdubrau - Briesinger Weg"

Originalmaßstab 1 : 500

Gemeinde Großdubrau
Ernst-Thälmann-Straße 9
02694 Großdubrau
Tel.: 035934 6860
Fax: 035934 68629

mail: gemeinde@grossdubrau.de
web: www.grossdubrau.de

ENTWURF

Fassung vom: 09.09.2025

Teil A

950mm x 765mm = 0,73 m²

D:\Mitarbeiter Dateien_Projekte_NEU_ GmbH\Großdubrau\B_Plan_Briesinger_Straße_SLB\Zeichnungen\B_Plan_Briesinger_Weg_Großdubrau Teil A_20250909.dwg