

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 sowie Gartenbaubetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. 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 SachsBO sind einzuhalten.
Für vorhandene Gebäude im MDW besteht Bestandschutz. Bei Neubebauung / Errichtung von Gebäuden oder Garagenbauten sind die Grenzabstände nach SachsBO einzuhalten.

1.5. Stellung der baulichen Anlagen, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Es werden keine Hauptfährstrichungen 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 SachsBO.
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 Igel, eine Passage zu ermöglichen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Die Schiefelder im Ausfahrbereich sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.9 Verlegung von Leitungen für die Ver- und Entsorgung

Die öffentliche Verkehrsdiele dient u. a. der Verlegung der unterirdischen Leitungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

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

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

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind glänzlich 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 Sachs. Nachbarschaftsgesetzes, insbesondere zu Grenzabständen für Pflanzungen, 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 Pflanzen 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 versiegelte 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, Sal-Weide, 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, Zweigflügel Weißdorn, Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Kreuzdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Ohrweide, Gewöhnlicher Schneebal, Besenginster, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere, Himbeere

2.3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

V 1. Gehölzordnung und Baueinfriedung außerhalb der Fortpflanzungszeit

Die Baueinfriedung (Baumfällung, Gehölzordnung, Abriss von Vegetationsflächen ist möglichst in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar, vor dem Besetzen der Brutstellen durch Vogel, durchzuführen. Mit der Maßnahme wird gewährleistet, dass keine aktuellen Sommer- und Tagesquartiere bzw. Ruheplätze von Vogelarten von der Baueinfriedung betroffen sind bzw. Tiere / Gelege im Zuge der Baueinfriedung verletzt oder getötet werden.

3. Festsetzungen zum Immissionsschutz / Gewässerschutz / Löschwasser

a) Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung 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 lärmmitteilende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-A1 im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

c) Niederschläge sind auf den Baugrundstücken zu versickern, wenn der Baugrund ausreichend versickerungsfähig ist.
d) Löschwasser wird mit 48 m³/h über 2 h (in max. 300 m am Löschwasserreich) von der Gemeinde abgeschickt. Soweit aufgrund der Baulichen Nutzung eine größere Löschwassermenge notwendig wird, ist diese durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.
e) Passiver Schallschutz -Grundrissgestaltung der Gebäude
Auf den nördlichen Baufeldern des B-Planes sollen Schlafräume an den zum Landwirtschaftsbetrieb abgewandten Fassaden der Gebäude angeordnet werden. Erfolgt dennoch eine Anordnung von Schlafräumen an dem Landwirtschaftsbetrieb zugewandten Fassadenseiten, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu installieren, um ein Öffnen von Fenstern zum Lüften des Raumes vermeiden zu können.

4. Hinweise

4.1. Landesamt für Archäologie / Untere Denkmalschutzbehörde

Archologische 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, Wegweisesteine, 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 / Informationstechnik / Gasanlagen / Trinkwasser

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 geboren und entsorgt.
Befinden sich im Planungsbereich elektrotechnische Anlagen der SachsenNetze HS-HD GmbH, dürfen Kabel nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die Regelgefälle betragen 0,6 - 0,8 m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder -aufschüttung nicht verändert werden. Überirdische Anlagen sind vor Ort errichtlich.

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 die geltenden Bestimmungen 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.
Informationstechnik (SachsenGigaBit)
Vor Baubeginn ist durch den Bauaufsührenden eine aktuelle Auskunftserteilung einzuholen.

Mittel- und Niederdruck-Gasanlagen (SachsenNetze GmbH)
Im Baugebiet befinden sich Mitteldruckgasversorgungsanlagen der SachsenNetze GmbH.
Im gesamten Bereich darf in der Nähe von Versorgungsanlagen nur von Hand gearbeitet werden. Die anerkannten Regeln der Technik (wie z. B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, BG müssen Vorschriften usw.) beachten werden.
Die exakte Lage, insbesondere Tiefenlage und der Verlauf der Versorgungsanlagen, kann von den Eintragungen in den Plänen abweichen. Zur genauen Lagefeststellung sind fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) durchzuführen. Während der Baumaßnahme müssen die Versorgungsanlagen so gesichert werden, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen ausgeschlossen sind. Leitungen mit einer Überdeckung 0,2 m dürfen nicht ohne Schutzmaßnahmen, die mit dem zuständigen Meisterbereich abgestimmt sind, befahren werden. Freigelegte Rohrleitungen sind vor mechanischen Beschädigungen durch geeignete Mittel (z.B. Schutzmaten) zu schützen.
Beschädigungen, die durch die Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen entstehen, sind dem zuständigen Meisterbereich zwingend anzuzeigen und können dem Verursacher bei grober Fahrlässigkeit in Rechnung gestellt werden.

Trinkwasser

Die Trinkwasserseitige Erschließung insbesondere von Flurstück 318/1 ist mit dem Wasserversorger zu regeln (Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH).

4.3. Staatliches Vermessungsamt

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SachsVermKatG) 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.

Trinkwasser

Die Trinkwasserseitige Erschließung insbesondere von Flurstück 318/1 ist mit dem Wasserversorger zu regeln (Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH).

4.3. Staatliches Vermessungsamt

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SachsVermKatG) 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.

