

## Zeichenerklärung

### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

#### Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind alle hier nicht aufgeführten Nutzungen gemäß § 4 BauNVO



Mischgebiet

zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

unzulässig sind alle hier nicht aufgeführten Nutzungen gemäß § 6 BauNVO

#### Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsflächen einschließlich öffentliche Parkstellflächen mit entsprechender Freiraumgestaltung

#### Grünflächen



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen



Parkanlage

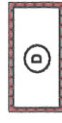
#### Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



Abgrenzung der Sachgesamtheit, die dem Denkmalschutz unterliegt

#### Gestalterische Festsetzungen

Die historische gewachsene Gestalt des Ortszentrums Gaußig und damit das Erscheinungsbild des Ortes ist in seinem unverwechselbaren Charakter zu bewahren. Bei allen künftigen baulichen und gestalterischen Maßnahmen ist das historische Baugefüge mit dem entsprechenden Maßstab zu beachten. Neubauten und Sanierungen haben sich in Form, Größe der Baumassen, Werkstoff und Farbe zwingend an der historischen Vorlage zu orientieren. Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinn dieser Satzung zu beseitigen.

#### Gebäudestellung

Die bestehenden Straßenfluchten und der Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden für den unmittelbaren Bereich des Dorfplatzes ist zu erhalten bzw. bei Neubauten wieder aufzunehmen.

#### Baukörper und Fassadengestaltung

Baukörper und Fassaden müssen als in sich geschlossene Einheit gestaltet sein. Die Außenwände sind ohne Vor- und Rücksprünge auszubilden. Ein technisch bedingter Sockel ist putzbündig auszuführen. Zulässig sind Vorsprünge für Simse, Fenster-, Tür- und Torgewände zur Gliederung der Fassadenflächen. Trauf- und Firsthöhe bei Neubauten sind der vorhandenen alten Bausubstanz anzugleichen. Anbauten sind dem Hauptbaukörper unterzuordnen und in Form und Material diesem anzugleichen. Die Gebäude sind als Mauerwerkbauten mit reinem Putzmauerwerk zu errichten. Ausnahmsweise sind für Teile der Fassaden (nur im Bereich des oder der Obergeschosse) Verblendungen aus Holz oder Holzschindeln zulässig. Außenwände sind als Putzfassade herzustellen. Ziegelsichtmauerwerk, Verkleidungen mit Kunststoff und keramischen Materialien sind unzulässig. Garagen- und Haustore sind als Holzkonstruktion auszuführen. Tore aus Metall und Kunststoff sind unzulässig.

### Fassadenöffnungen

Fensteröffnungen sind in Anlehnung an die historischen Vorbilder als stehende Formate zwingend auszubilden. Liegende und besondere großformatig liegende Öffnungen sind unzulässig. Sie müssen in einer Fassade überwiegend gleich groß sein. Die Fensteranordnung soll in der Fassade möglichst symmetrisch sein.

Bei Sanierung und Neubau ist die historische Fenstergestaltung mit 2 Quersprossen und 1 Längssprosse wieder zu errichten. Die zwingende Ausführung von Sprossenfenstern wird für Gebäude in zweiter Reihe nicht vorgeschrieben.

Fenstergewände, Türgewände bzw. Faschen sind farblich abzusetzen und werden zwingend vorgeschrieben. Die Farbigkeit ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen und im Ton heller als die Fassade auszuführen.

Für alle Verglasungen ist klares glattes Glas zu verwenden. Ornamentgläser, strukturierte Gläser und Glasbausteine sind unzulässig.

### Farbengestaltung

Putzoberflächen sind mit gebrochenen hellen Mineralfarben zu streichen. Die Farbtöne sind als möglichst helle sandige Töne im Spektrum gelblich, bräunlich, rötlich, grau zu wählen. Reinweiß ist ebenso wie grelle und bunte Farbgestaltung unzulässig.

### Dächer

Als Dachformen sind nur Satteldächer mit und ohne Krüppelwalm zulässig. Die zulässige Dachneigung muß für beide Dachflächen gleich und mindestens 30° betragen. Der First ist mittig anzuordnen. Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegel (Biberschwänze oder Pfannen) in den Farben ziegelrot, gebrochen grau/blau, oder Schiefer zu verwenden.

Ortgangausbildung in Blech, Kunststoff oder Holz wird ausgeschlossen.

Ortgang und Traufe sind mit geringem Überstand auszubilden.

Dachgauben sind in Material und Farbe an die sie umgebenden Dachflächen anzupassen. Als Gaubenart sind Schleppgauben, Fledermausgauben und nur ausnahmsweise Satteldachgauben zulässig. Je Dach ist nur eine Gaubenart zulässig.

Liegende Dachfenster mit einer Breite > 40 cm sind für Dachflächen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, unzulässig. Ebenso unzulässig sind Dacheinschnitte.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie haben sich in ihrer Gestaltung dem Ortsbild deutlich unterzuordnen.

Werbeanlagen dürfen Gesimse und Gliederungselemente der Gebäude nicht verdecken.

Zulässig sind auf die Wand gemalte Beschriftungen sowie aufgesetzte Beschriftungen aus Einzelbuchstaben aus Metall, Stuck, Keramik bzw. Ausleger mit passenden Darstellungen und Symbolen.

Ausgeschlossen sind beleuchtete oder unbeleuchtete Kästen als Träger von Werbeanlagen. Schaufenster sollen nur bis max. 20 % ihrer Fläche beklebt werden.

### Freiflächengestaltung

Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Vorhandene alte Pflasterungen sind wieder aufzunehmen und neu zu verlegen.

Betonflächen, Schwarzdecke und Betonpflaster ohne gebrochene Kanten sind unzulässig.

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und instandzuhalten.

Dabei sind ausschließlich heimische Arten nach dem Vorbild der Bauerngärten zu verwenden. Nadelgehölze sind unzulässig.

### Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind in ortstypischer Höhe (max. 1,20 m einschließlich Sockel) und Gestaltung zu errichten. Dazu zählen Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung oder Eisenzäune. Die Holzteile sind naturbelassen oder in hellen Braun- oder Grautönen zu lasieren. Eisenteile sind graphitgrau oder schwarz zu streichen.

Anstriche, die das Erscheinungsbild in den Vordergrund rücken, wie z. B. rot, blau und gelb sind unzulässig. Jägerzäune und waagrecht gelattete Zäune sind unzulässig. Sockel sind mit max. 30 cm Höhe zulässig.

Einfriedungen im nicht öffentlichen Raum sind auch als Maschendraht möglich. Bestehende Gartenmauern sind in der vorhandenen Höhe und Ausführung zu erhalten bzw. in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild wiederherzustellen.

### Bestandsangaben/Hinweise

110/5 Flurstücksnummer

\_\_\_\_\_ vorhandene Flurstücksgrenzen

▨ vorhandene Gebäude

### Hinweis Landesamt für Archäologie:

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muß im vom Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.


Hinweis RP Dresden, Umweltfachbereich Bautzen:

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass vor geplanten Gebäudeabrissen von einem Gutachter Kontrollen auf vorhandene Fledermauswinterquartiere und Nistplätze von geschützten Tieren durchgeführt werden.

Bei Feststellung gefährdeter Tierarten ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und es sind rechtzeitig Maßnahmen zum Schutze dieser Tiere einzuleiten.

Dies betrifft insbesondere die alte Bausubstanz am alten Gut südlich des Schlosses Gaußig.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Doberschau-Gaußig, den 29.06.2007  
Schulze   
Bürgermeister

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

Bautzen, den

Referatsleiter Kataster

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufstellungsbeschluss 18.07.2006
- Öffentliche Auslegung 08.01.2007 - 09.02.2007
- Abwägung und Satzungsbeschluss 19.06.2007
- Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses (Inkraftsetzung) 30.06.2007

Doberschau-Gaußig, den 29.06.2007  
Schulze   
Bürgermeister

**SATZUNG**  
**DER GEMEINDE DOBERSCHAU-GAUSSIG ÜBER DEN**  
**BEBAUUNGSPLAN "Dorfzentrum Gaußig"**

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 19.06.2007 die Satzung über den Bebauungsplan "Dorfzentrum Gaußig", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom November 2006, einschließlich der redaktionellen Korrekturen gemäß Abwägung vom 19.06.2007, erlassen.

Gemeinde Doberschau-Gaußig Landkreis Bautzen

**Bebauungsplan "Dorfzentrum Gaußig"**

(einfacher Bebauungsplan)



PLANUNGSBÜRO BOTHE  
Bernhardstrasse 37, 01187 Dresden  
Tel./Fax.: (0351) 4 76 31 77 / 4 76 31 85

**Maßstab 1 : 1000 Planungsstand: November 2006**

mit redaktionellen Korrekturen gemäß Abwägung vom 19.06.2007