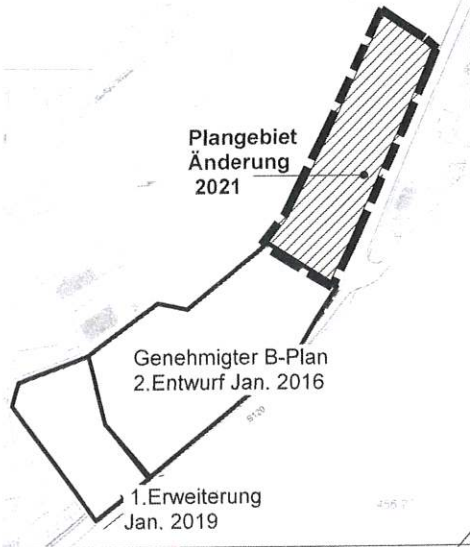


# Übersichtskarte



WA	0,3
II	TH 7m
ED	SD/WD

0 10 20 30 40 50 m

M1:1250

SATZUNGSPLAN

**ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "BAUTZENER STRASSE" OT GAUSSIG**  
 Entwurf 04.02.2021 Dipl.Ing.Architektin Palme , redaktionelle Änderung 03.05.2021

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

**Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

- WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)**  
 nicht zulässig sind:  
 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- GRZ 0,3** maximal zulässige Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Nutzungsschablone
- FH 7,0 m** maximale Traufhöhe entsprechend Nutzungsschablone bezogen auf die mittlere jeweils vorhandene natürliche Geländeoberfläche am geplanten Gebäude

- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**

- Verkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fußweg
  - verkehrsberuhigter Bereich

**Gestalterische Festsetzungen**

- SD Satteldach**
- WD Walmdach**  
 - Die zulässige Dachneigung beträgt für Hauptgebäude mit einem Vollgeschoß 15°-48° und für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen maximal 25°. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind darüber hinaus Flachdächer zulässig.  
 - Unzulässig sind reine Blockhäuser aus Rundstämmen.  
 - Einfriedungen aus geschlossenem Mauerwerk sind nicht zulässig.

**Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet sind überwiegend zum Schlafen genutzte Räume (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) und schutzbedürftige Räume (Wohnräume) mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen so anzuordnen, dass sie mindestens 1 Fenster auf der zur S120 (Bautzener Str.) abgewandten Gebäudefassade haben. Alternativ können überwiegend zum Schlafen genutzte Räume und schutzbedürftige Räume so angeordnet werden, dass sie nur Fenster an den anderen Fassaden haben, wenn diese Räume mit einer schallgedämmten Belüftung ausgestattet sind.

**Festsetzungen zur Grünordnung**

- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Versiegelung von Flächen  
 Für die Befestigung von Pkw-Stellplätzen und Feuerwehrezufahrten sind wasser-durchlässige und begrünte Beläge (z. B. Rasensteine, Schotterrasen) zu verwenden.

**Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Im Bereich der Fläche PF mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzenliste 1 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Je Baugrundstück ist innerhalb der ausgewiesenen Fläche 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen; der Flächenanteil der Strauchpflanzungen muss 30% betragen.  
 Qualität und Größenordnung: Baum-Hochstamm, STU 12-16cm  
 Sträucher -Ballenware, 5Tr., 60-100cm



**Pflanzbindung Baum**  
 Entlang der Bautzener Straße sind entsprechend der Plandarstellung Laubbäume einer Art gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Qualität und Größenbindung: Bäume-Hochstamm 3 x v., mit Ballen, StU 18 - 20 cm

**Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und je 150 m² bebauter Grundfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, StU 12 - 14 cm

**Pflanzenlisten**

**Pflanzenliste 1**

**Bäume:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche

**Sträucher:**

Euonimus europaea	Spindelstrauch
Viburnum opulus	Schneeball
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna/laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**Pflanzenliste 2**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß §82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**BESTANDSANGABEN/HINWEISE**

- Flurstücksgrenzen
- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- $\frac{378}{2}$  Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- geplante Straßenfläche

Ausbau Staatsstraße S120, Übernahme aus der bestehenden Ausbauplanung / genehmigter Vorentwurf

**Nutzungsschablone**

Nutzungsart	Grundflächenzahl
maximale Geschossigkeit	maximale Traufhöhe
Bauweise	zulässige Dachform

- Hinweise**
- Flächen für Stellplätze und Garagen**  
 Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.
  - Meldepflicht von Bodenfunden**  
 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.
  - Bodenschutz / Altlasten**  
 Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.  
 Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
  - Besonderer Schutz von 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 (ÖbV) gesichert werden.
  - Bohranzeige-/ Bohrergebnismittelungspflicht**  
 Es besteht Bohrzanzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.
  - Vorsorgender Radonschutz**  
 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.
  - Schallschutz**  
 Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:  

Schalleistungspegel [dB(A)]	Abstand m
62	20
60	15
56	10

 Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht wird, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionswerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.
  - Bauschutzbereich Luftfahrt**  
 Der B-Plan befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Bautzen-Litten

**VERFAHRENSVERMERKE**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	12.08.2014
ENTWURFS-UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS	23.02.2021
ÄNDERUNG B-PLAN	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	von 22.03.2021 bis 30.04.2021
AWÄGUNGSBESCHLUSS	Nr.20/05/2021 25.05.2021
SATZUNGSBESCHLUSS	Nr.21/05/2021 25.05.2021

**AUSFERTIGUNG**  
 Die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Doberschau-Gaußig, den 26.05.2021  
  
 Bürgermeister (Siegelabdruck)

**BEKANNTMACHUNG**  
 Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB und §4 Abs 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§5 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist am 25.06.2021 in Kraft getreten

Doberschau-Gaußig, den 25.06.2021  
  
 (Bürgermeister) (Siegelabdruck)

**GEMEINDE DOBERSCHAU-GAUSSIG**

**ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "BAUTZENER STRASSE" OT GAUSSIG**

Auftraggeber: Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig  
 Hauptstraße 13 02692 Doberschau-Gaußig OT Gnaschwitz

Bearbeitung: Entwurf 04.02.2021  
 redaktionelle Änderung 03.05.2021

**SATZUNGSPLAN**

Architekturbüro Ilona Palme  
 Bautzner Berg 36, 01917 Kamenz  
 Tel 03578/ 315319 Handy 0173/5826714  
 e-mail: Palme.Kamenz@t-online.de