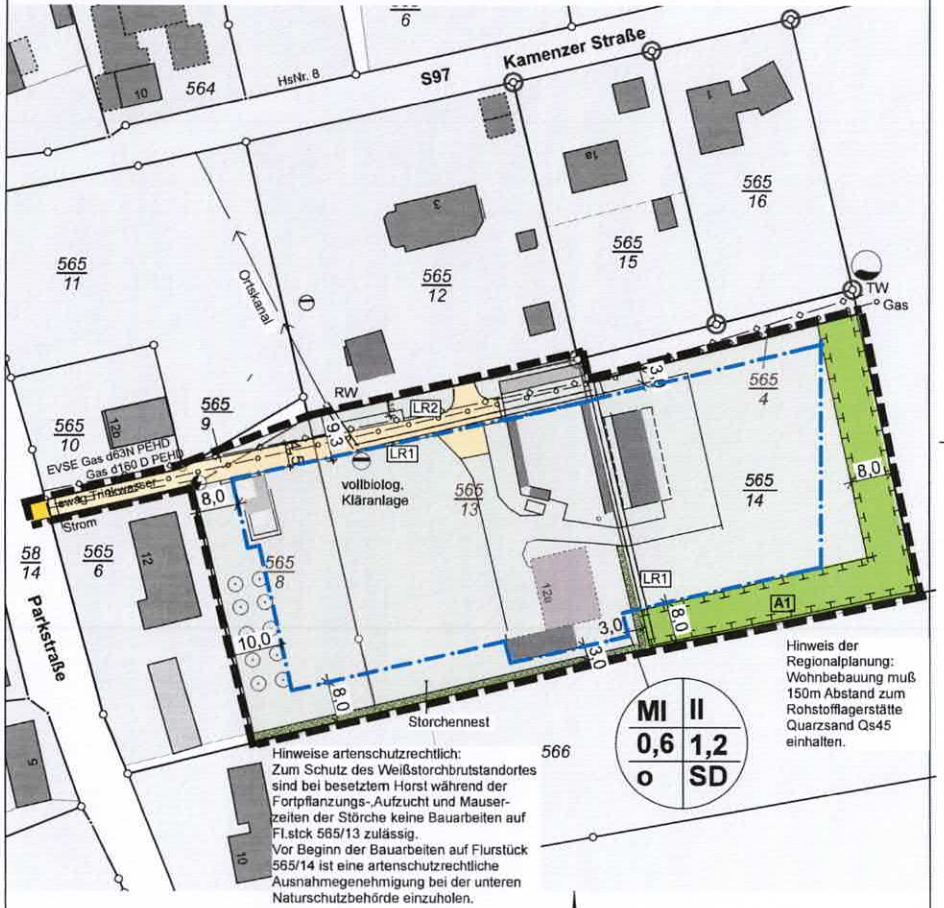
BEBAUUNGSPLAN NEBELSCHÜTZ
PISKOWITZ - ÖSTLICH PARKSTRASSE

SATZUNGSPLAN 4.März 2025 Dipl.Ing.Architektin Palme



Hinweise der Regionalplanung: Wohnbebauung muß 150m Abstand zum Rohstofflagerstätte Quarzsand Qs45 einhalten.

Hinweise artenschutzrechtlich:
Zum Schutz des Weißstorchbrutstandortes sind bei besetztem Horst während der Fortpflanzungs-,Aufzucht und Mauserzeiten der Störche keine Bauarbeiten auf Fl.stck 565/13 zulässig.
Vor Beginn der Bauarbeiten auf Flurstück 565/14 ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

M1:1000

0 10 20 30 40 50 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A, Planzeichenerklärung

1. **Art der baulichen Nutzung**
MI Mischgebiet (§6 BauNVO) (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
Tankstellen,Vergnügungsstätten,Gaststätten und Störfallbetriebe sind unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgelegt.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

II max.zulässige Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
GFZ 1,2 max. mögliche Geschossflächenzahl
GRZ 0,6 max. mögliche Grundflächenzahl
TH 6,0m max.zulässige Traufhöhe
Außenwandhöhe vom mittleren Niveau der angrenzenden Straße bis Traufe höchstens

3. **Bauweise** (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Baugrenze §23 (1) BauNVO
Außerhalb der mit Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen im Sinne des §12 und 14 BauNVO errichtet werden.

4. **Verkehrsflächen** (§9 Abs.1, Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche öffentliche
Straßenverkehrsfläche privat

5. **Versorgungsanlagen und -leitungen**
(§9 Abs. 1, Nr. 12, 13 und 14 BauGB)
TW vorhandene Trinkwasserleitung
vorhandene Gasleitungen
Abwasser
RW- Regenwasser

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9Abs.1 Nr.21 BauGB)
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten wird der Kreis der Begünstigten wie folgt bestimmt:
LR1: Geh-und Fahr-u.Leitungsrecht für RW Gemeinde Nebelschütz
LR2: Geh-und Fahr-u.Leitungsrecht für ewag,Evse

6. **Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Die vorhanden Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang mit heimischen Arten zu ersetzen.
Pflanzfestsetzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Angelegt wird ein 8m breiter Gehölzgürtel mit Sträuchern und Laubbäumen entsprechend Pflanzliste.

6.1. zu verwendende Arten:

Bäume:	*Tilia Cordata*	(Winterlinde)
Sträucher:	*Carpinus betulus*	(Hainbuche)
	Corylus avelana	(Haselnuss)
	Prunus spinosa	(Schlehe)
	Rosa canina	(Hundsrose)

Pro Baugrundstück sind mind.3Obst -oder Laubbäume zu pflanzen.

6.2. Begrenzung der Bodenversieglung
Die Befestigung der Stellplätze und ihren Zufahrten ist nur mit wasserdurchlässigen Aufbau zulässig (z.B.Rasenpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30%Fugenanteil.)

6.3. Rückhaltung von Niederschlagswasser
Das auf den Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten(Z.B.Zisternen) oder zu verwerten (als Brauchwasser) oder zu versickern.

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
SD Satteldach oder Krüppelwalmdach
Hinweise
Gebäudebestand
565/13 vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung §89SächsBO

1. Gestaltung des Daches
Im Bereich des Mischgebietes sind für Hauptgebäude Satteldächer-oder Krüppelwalmdächer 38-50° zulässig. Für Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.
2. Freiflächen
Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

C. Hinweise

1. **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.
2. **Meldepflicht von Bodenfunden**
Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.
3. **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.
4. **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.
5. **Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht**
Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.
6. **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.
7. **Naturschutz**
Festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten
Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß §82Abs.2SächsBO folgende Pflanzperiode abzuschließen.
Die Beseitigung von Gehölzen ist im Zeitraum vom 1.März bis zum 30.September Brut-und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten) nicht gestattet.
8. **Schallschutz** Schutz vor schädlichenUmwelteinwirkungen(Lärmschutz)
Luftwärmepumpen,Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen,von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht,ein Gbeäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

Schallleistungspegel[dB(A)]	Abstand m
64	20
62	15
58	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.
9. **Luftverkehr** Plangebiet liegt in Baubeschränkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Kamenz
10. **Vorranggebiet zur Rohstoffsicherung** (Quarzsand Qs45) befindet sich ca.100m von südöstlichen Grenze.

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan Nebelschütz "Piskowitz -östlich Parkstraße" bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen mit Planstand .04.03.2025 sowie der Begründung mit Artenschutzfachbeitrag wird hiermit ausgefertigt.

Nebelschütz, den 9.4.2025 (Bürgermeister) (Siegelabdruck)

BEKANNTMACHUNG
Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser" KW16/2025 vom 16.4.2025 durch Abdruck 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. 2BauGB und §4Abs4SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nebelschütz, den .....2025 (Bürgermeister) (Siegelabdruck)

BEBAUUNGSPLAN NEBELSCHÜTZ
PISKOWITZ - ÖSTLICH PARKSTRASSE

Auftraggeber: Gemeinde Nebelschütz
Hauptstraße 9 01920 Nebelschütz

Bearbeitung: **SATZUNGSPLAN 4.März 2025**

Architekturbüro Ilona Palme
Bautzner Berg 36, 01917 Kamenz
Tel 03578 315319 Handy 01735826714
e-mail: Palme.Kamenz@t-online.de