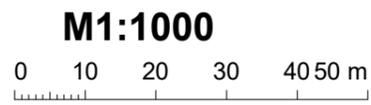
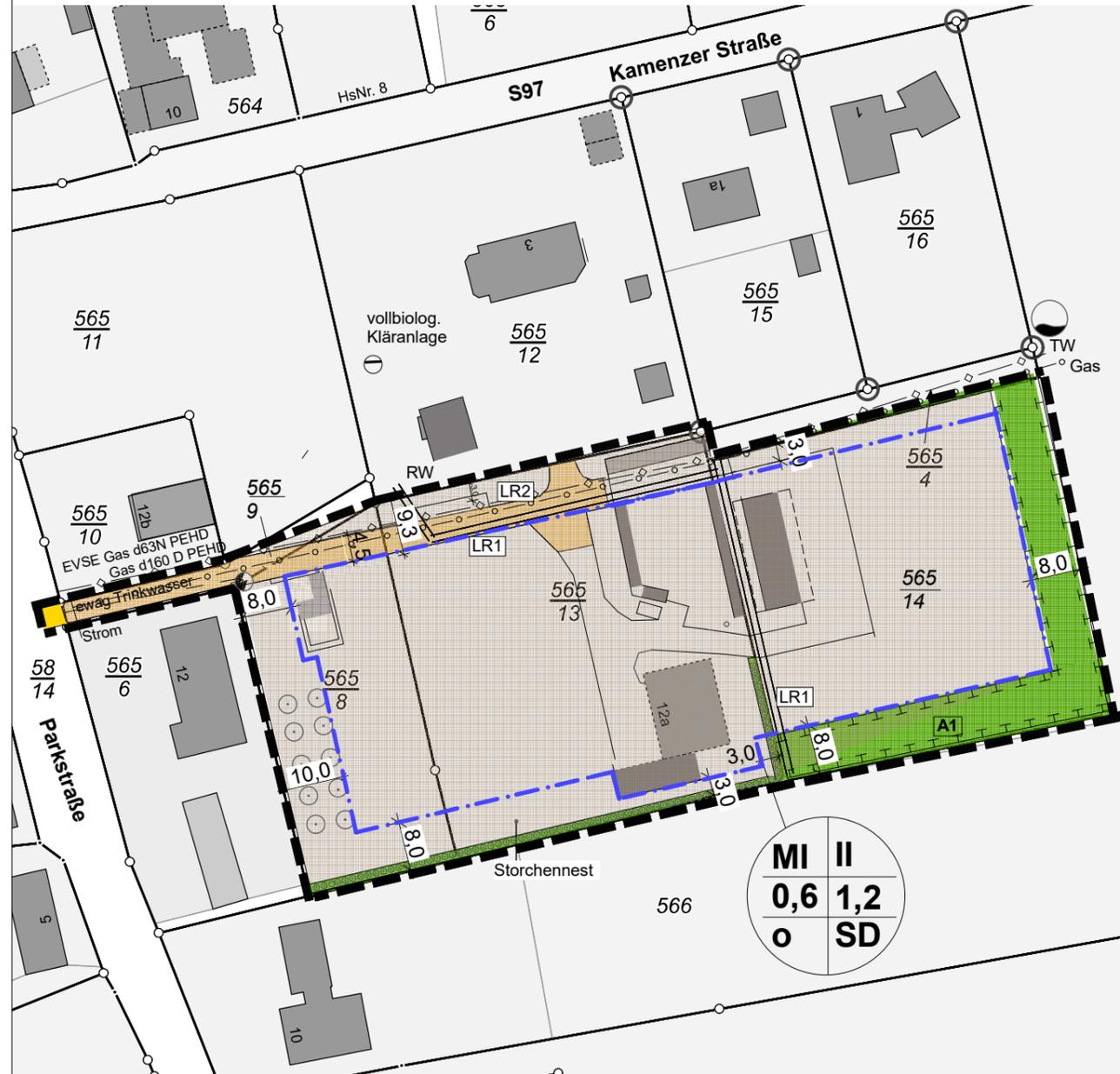


# BEBAUUNGSPLAN NEBELSCHÜTZ PISKOWITZ - ÖSTLICH PARKSTRASSE

Vorentwurf 16.09.2024 Dipl.Ing.Architektin Palme



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)  
 Mischgebiet (§6 BauNVO)  
 Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.
  - 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
  - Bauweise** (§ 22 Abs. 3 BauNVO)  
 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.
  - Verkehrsflächen** (§9 Abs.1, Nr. 11 BauGB)  
 Straßenverkehrsfläche öffentliche  
 Straßenverkehrsfläche privat
  - Versorgungsanlagen und -leitungen** (§9 Abs. 1, Nr. 12, 13 und 14 BauGB)  
 vorhandene Trinkwasserleitung  
 vorhandene Gasleitungen  
**Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.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 vorhandenen 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.  
 zu verwendende Arten:  
 Bäume: *Tilia Cordata* (Winterlinde)  
 Sträucher: *Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Coryllus avelana* (Haselnuss)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Rosa canina* (Hundsrose)
- 6.1. Pro Baugrundstück sind mind.30 Obst- oder Laubbäume zu pflanzen.
- 6.2. Begrenzung der Bodenversiegelung  
 Die Befestigung der Stellplätze und ihren Zufahrten ist nur mit wasserdurchlässigen Aufbau zulässig (z.B. Rasenpflaster, Schotterrassen 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  
 Satteldach oder Krüppelwalmdach  
 Hinweise  
 Gebäudebestand  
 vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- gemäß § 9 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung §89SächsBO
- Gestaltung des Daches  
 Im Bereich des Mischgebietes sind für Hauptgebäude Satteldächer- oder Krüppelwalmdächer 38-50° zulässig. Für Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.
  - 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
- 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- / Bohrergebnismittlungspflicht**  
 Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht 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.
  - 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.
  - Schallschutz**  
 Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung einzuhalten:
 

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.

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

Nebelschütz, den (Bürgermeister) (Siegelabdruck )

**BEKANNTMACHUNG**  
 Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Mitteilungsblatt Nr. ... vom ..... 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. 2 BauGB und §4 Abs 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nebelschütz, den (Bürgermeister) (Siegelabdruck )

## BEBAUUNGSPLAN NEBELSCHÜTZ PISKOWITZ - ÖSTLICH PARKSTRASSE

Auftraggeber: Gemeinde Nebelschütz  
 Hauptstraße 9 01920 Nebelschütz  
 Bearbeitung: Vorentwurf 16. September 2024

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