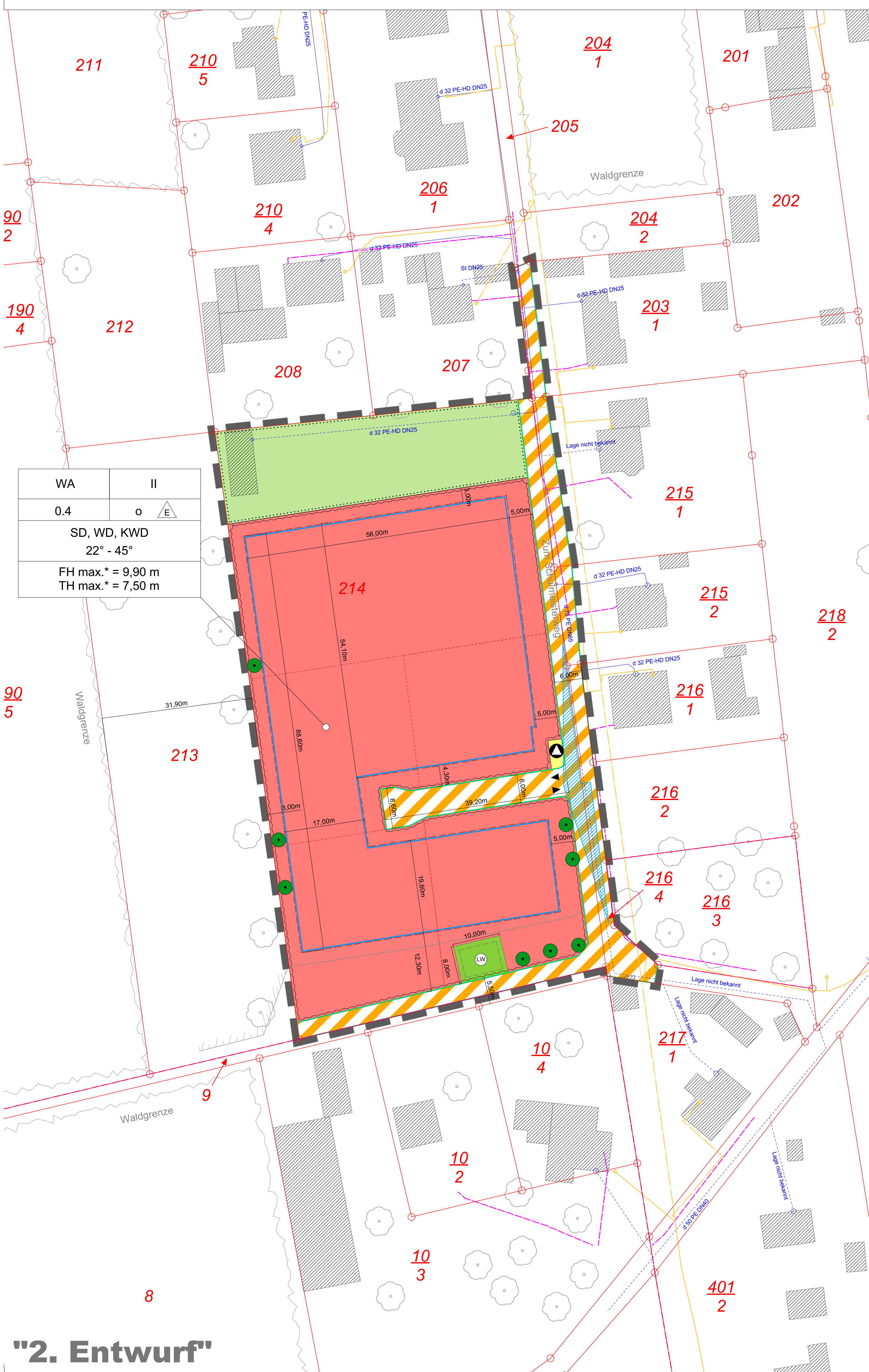


# BEBAUUNGSPLAN "Wohnbebauung am Schulmeisterweg"

## PLANZEICHNUNG TEIL A MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



"2. Entwurf"

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat am 21.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnbebauung am Schulmeisterweg" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und am 18.10.2021 im Amtsblatt erfolgt.  
  
Krauschwitz, den \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ den 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 27.01.2022 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung in der Fassung vom 27.01.2022 wurde gebilligt.  
  
Krauschwitz, den \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefodert worden.  
  
Krauschwitz, den \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ im der Gemeindefestsetzung während folgender Zeiten:  
Montag 10.00 - 11.30 Uhr und 13.00 - 14.30 Uhr  
Dienstag 9.00 - 11.30 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 - 11.30 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen der Auslegung waren vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ auch im zentralen Internetportal des Landes unter [www.buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/krauschwitz/startseite](http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/krauschwitz/startseite) einsehbar; eine Stellungnahme konnte dort eingestellt werden. Das Laufzeitprotokoll bestätigt den Auslegungszeitraum.  
Unter [www.krauschwitz.de/news/Bekanntmachungen\\_Auslegungen](http://www.krauschwitz.de/news/Bekanntmachungen_Auslegungen) war die Bekanntmachung im Amtsblatt ebenfalls einsehbar; mit dem Link zum zentralen Internetportal konnten auch alle Auslegungsunterlagen eingesehen werden.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt und in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.  
  
Krauschwitz, den \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
  
Krauschwitz, den \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am \_\_\_\_\_ vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ gebilligt.  
  
Krauschwitz, den \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
  
Krauschwitz, den \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 27.06.2022 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung in der Fassung vom 27.06.2022 wurde gebilligt.  
  
Krauschwitz, den \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefodert worden.  
  
Krauschwitz, den \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung in der Fassung vom 27.06.2022 haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ im Gemeindefestsetzung während folgender Zeiten:  
Montag 10.00 - 11.30 Uhr und 13.00 - 14.30 Uhr  
Dienstag 9.00 - 11.30 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 - 11.30 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen der Auslegung waren vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ auch im zentralen Internetportal des Landes unter [www.buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/krauschwitz/startseite](http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/krauschwitz/startseite) einsehbar; eine Stellungnahme konnte dort eingestellt werden.  
  
Krauschwitz, den \_\_\_\_\_ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 G vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom \_\_\_\_\_ Satzung zum Bebauungsplan "Wohnbebauung am Schulmeisterweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:  
Teil A - Planzeichnung vom: \_\_\_\_\_  
Teil B - Textliche Festsetzungen vom: \_\_\_\_\_

**RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151) geändert worden ist.
- Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (BGBl. I S. 243) geändert worden ist.

**1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.  
Zulässig sind im Plangebiet:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
Ausnahmsweise im Plangebiet zugelassen sind:  
- Betriebe des Betriebsgewerbetriebs,  
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbetriebe.  
Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Geschosseigkeit sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhe entsprechend der Nutzungsschablone bestimmt.

**1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**  
Im Gebiet wird die offene Bauweise festgeschrieben. Die überbaubare Grundstücksfläche der Hauptgebäude ist definiert durch die Fläche innerhalb der Baugrenzen.  
Garagen und Carports sind mindestens 5,0 m von jeder Erschließungsstraße zurückzusetzen.

**1.4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen, ausgenommen der notwendigen Zuwegungen, Terrassen und Stellplätze, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen zwischen Baufront und Verkehrsfläche dürfen nur für die erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen versiegelt werden. Die Anzahl der Nebeneingänge der geplanten Gebäude (bezogen auf die Gebäudemitte) auf den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke, darf höchstens 0,50 m über der geplanten Straßenkante liegen.  
Für technologische Aufbauten (Abfallanlagen o.ä.) sind auf max. 5 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche Überschreitungen der Bauhöhen möglich. Die Festsetzungen für die maximale Traufhöhe gilt nicht für Nebenanlagen (Nebengebäude und Garagen).

**1.5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO)**  
Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, nach der maximalen Traufhöhe bzw. der Firsthöhe entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone. Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand der Dachhaut und dem oberen Abschluss der Außenwand. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der beiden Dachschkel. Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude (bezogen auf die Gebäudemitte) auf den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke, darf höchstens 0,50 m über der geplanten Straßenkante liegen.  
Für technologische Aufbauten (Abfallanlagen o.ä.) sind auf max. 5 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche Überschreitungen der Bauhöhen möglich. Die Festsetzungen für die maximale Traufhöhe gilt nicht für Nebenanlagen (Nebengebäude und Garagen).

**1.6 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)**  
Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Private Grundstückszufahrten dürfen als Stellplätze genutzt werden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb des Baugebietes und nicht auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite des jeweiligen Baugrundstückes zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes zulässig. Dies gilt auch für fernleitetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Das Parken auf öffentlichen Erschließungsstraßen ist nicht zulässig.

**1.7 FLÄCHE FÜR DIE EINE DEZENTRALE ABWASSER- UND REGENWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) UMZUSETZEN IST:**  
In der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist anfallendes Abwasser bzw. anfallendes Regenwasser dezentral zurückzuführen. Folgende Maßnahmen sind innerhalb des festgesetzten Baugebietes umzusetzen:  
1. Das anfallende Niederschlagswasser ist mit geeigneten, technischen Anlagen auf den eigenen Grundstücken dezentral zurückzuführen und zur Versickerung zu bringen.  
2. Das anfallende Ab- und Schmutzwasser ist über vollbiologische Kleinkläranlagen dezentral zu entsorgen. Die Ableitung des gereinigten Abwassers ist auf der eigenen Grundstücksfläche sicherzustellen.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 89 Abs. 1 SächsBO)**  
Folgende Dachformen und -neigungen sind entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone zulässig.  
**WA:** Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdach mit zulässiger Dachneigung 22° bis 45°  
Giebel- und traufseitige Dachüberstände bis 50 cm sind zulässig. Anlagen der erneuerbaren Energien sind zulässig.

**2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**  
Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

**2.3 ENFRIEDUNGEN (§ 89 Abs. 1 SächsBO)**  
Einfriedungen entlang von jeglichen Verkehrsflächen sind mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. An Einmündungen sind im Bereich der erforderlichen Sichtfahrtsbereiche (Sichtdreieck) Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 70 cm zulässig. Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind so anzulegen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar bzw. durch Sichtschutz oder Eingrünung abgeschirmt sind.

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform, Dachneigung	
FH - Firsthöhe (max.)	
TH - Traufhöhe (max.)	

**2.5 GELÄNDEGESTALTUNG (AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRÄBUNGEN)**  
Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der privaten Grundstücksgrenze sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländeoberfläche wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländeoberfläche einvernehmlich festgelegt wird.

**3. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**3.1 ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Soweit diese Flächen nicht überbaut oder anderweitig genutzt werden, sind sie als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 200 m<sup>2</sup> begonnener neu versiegelter Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum entsprechend "Merkblatt zu gebietsheimischen Baum- und Straucharten im Landkreis Görlitz" der UNB zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:  
- Hochstamm (mind. 1,80 m Stammhöhe)  
- Stammumfang von mind. 10-12 cm gemessen in 1 m Höhe.  
Nicht überbaute oder nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen. PKW-Stellplätze müssen wasserdurchlässig (Drainpflaster, Fugenpflaster, Rasengitterplatten, Schotterrasen o.ä.) gestaltet sein.

**3.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Die so ausgewiesenen Flächen sind als Grünfläche dauerhaft zu unterhalten.

**3.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Die so gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten sowie als Grünfläche dauerhaft zu unterhalten. Die innerhalb der Grünfläche befindliche Baracke steht der Gemeinde weiterhin als Lagerfläche zur Verfügung.

**3.4 BAUM (PFLANZBINDUNG, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind die Bäume zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Besonders während der Baumaßnahme ist auf einen ausreichenden Schutz entsprechend RAS-LP 4 zu achten. Der Schutzbereich umfasst den Bereich der Kronentraufe. Bei Verlust sind diese Bäume artgleich zu ersetzen.

**3.5 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
Auf den so gekennzeichneten Flächen ist der Gehölzbestand in seiner Anzahl und Ausprägung zu erhalten, zu entwickeln und vor Zerstörung und Inanspruchnahme zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind beizubehalten. Bei Verlust sind die Gehölze artgleich zu ersetzen.

**4. HINWEISE**

**4.1 ARCHÄOLOGIE UND ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**  
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten dieses Bereichs sind Einzelbegehungen in Form von Baugrubenuntersuchungen durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.  
Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfragmente, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen Telefon 0351 - 8926655 zu melden.  
Die ausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfundungen gemäß § 20 (SächsDSchG) hingewiesen.

**4.2 BODENSCHUTZ**  
Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastung sind folgende gesetzliche Grundlagen bei der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:  
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist  
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 27. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist  
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)  
- Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 5 und § 202  
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) § 62 i.V.m. § 2 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist  
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) geändert worden ist  
Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsflächen zu sichern. Das im Zuge des Erdbaus abfallende anfallende Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Es sind dann umgehend Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontamination verhindern.

**ANSCHÜTTUNGEN**  
Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.

**4.3 ALTLASTEN**  
Wenden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz, Untere Abfallbehörde, unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

**4.4 IMMISSIONSSCHUTZ**  
Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhen sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine auf § 19 der 1. BImSchV und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen Kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung auf § 22 BImSchG i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen.  
Bei geplanter Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

**4.5 ABFALLENTSORGUNG**  
Die Restmüllbehälter der jeweiligen Grundstücke sind am Tage der Entsorgung auf die gekennzeichnete Fläche am Schulmeisterweg/ Zufahrt Wöhweg zu bringen.

**4.6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG**  
Für die Löschwasserversorgung im Plangebiet sind 48 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von 2 Stunden gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW für Allgemeine Wohngebiete mit kleiner Brandausbreitungsgefahr zu gewährleisten. An der Löschwasserentnahmestelle ist eine Bewegungsfläche mit einer entsprechenden Zufahrt nach Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu errichten. Aus versorgungs- und bautechnischen Gründen kann die Lage und Größe der in der Planzeichnung dargestellten Löschwasserentnahmestelle vom Standort abweichen. Die konkrete Lage ist vor der Errichtung mit dem Amt für Brandschutz/Katastrophenschutz/Rettungswesen des Landkreises Görlitz abzustimmen.

**4.7 BOHRMITTELUNTERSUCHUNGSPFLICHT**  
Werden im Bebauungsplangebiet standortkonkret und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrubenuntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchgeführt, sind die dafür abzubehrenden Baugrubenuntersuchungen vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst anzumelden und die Ergebnisse nach Bohrende an das LRLG zu übergeben.

**2.5 GELÄNDEGESTALTUNG (AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRÄBUNGEN)**  
Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der privaten Grundstücksgrenze sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländeoberfläche wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländeoberfläche einvernehmlich festgelegt wird.

**3. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**3.1 ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Soweit diese Flächen nicht überbaut oder anderweitig genutzt werden, sind sie als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 200 m<sup>2</sup> begonnener neu versiegelter Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum entsprechend "Merkblatt zu gebietsheimischen Baum- und Straucharten im Landkreis Görlitz" der UNB zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:  
- Hochstamm (mind. 1,80 m Stammhöhe)  
- Stammumfang von mind. 10-12 cm gemessen in 1 m Höhe.  
Nicht überbaute oder nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen. PKW-Stellplätze müssen wasserdurchlässig (Drainpflaster, Fugenpflaster, Rasengitterplatten, Schotterrasen o.ä.) gestaltet sein.

**3.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Die so ausgewiesenen Flächen sind als Grünfläche dauerhaft zu unterhalten.

**3.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Die so gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten sowie als Grünfläche dauerhaft zu unterhalten. Die innerhalb der Grünfläche befindliche Baracke steht der Gemeinde weiterhin als Lagerfläche zur Verfügung.

**3.4 BAUM (PFLANZBINDUNG, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind die Bäume zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Besonders während der Baumaßnahme ist auf einen ausreichenden Schutz entsprechend RAS-LP 4 zu achten. Der Schutzbereich umfasst den Bereich der Kronentraufe. Bei Verlust sind diese Bäume artgleich zu ersetzen.

**3.5 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
Auf den so gekennzeichneten Flächen ist der Gehölzbestand in seiner Anzahl und Ausprägung zu erhalten, zu entwickeln und vor Zerstörung und Inanspruchnahme zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind beizubehalten. Bei Verlust sind die Gehölze artgleich zu ersetzen.

**4. HINWEISE**

**4.1 ARCHÄOLOGIE UND ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**  
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten dieses Bereichs sind Einzelbegehungen in Form von Baugrubenuntersuchungen durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.  
Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfragmente, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen Telefon 0351 - 8926655 zu melden.  
Die ausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfundungen gemäß § 20 (SächsDSchG) hingewiesen.

**4.2 BODENSCHUTZ**  
Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastung sind folgende gesetzliche Grundlagen bei der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:  
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist  
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 27. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist  
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)  
- Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 5 und § 202  
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) § 62 i.V.m. § 2 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist  
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) geändert worden ist  
Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsflächen zu sichern. Das im Zuge des Erdbaus abfallende anfallende Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Es sind dann umgehend Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontamination verhindern.

**ANSCHÜTTUNGEN**  
Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.

**4.3 ALTLASTEN**  
Wenden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz, Untere Abfallbehörde, unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

**4.4 IMMISSIONSSCHUTZ**  
Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhen sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine auf § 19 der 1. BImSchV und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen Kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung auf § 22 BImSchG i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen.  
Bei geplanter Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

**4.5 ABFALLENTSORGUNG**  
Die Restmüllbehälter der jeweiligen Grundstücke sind am Tage der Entsorgung auf die gekennzeichnete Fläche am Schulmeisterweg/ Zufahrt Wöhweg zu bringen.

**4.6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG**  
Für die Löschwasserversorgung im Plangebiet sind 48 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von 2 Stunden gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW für Allgemeine Wohngebiete mit kleiner Brandausbreitungsgefahr zu gewährleisten. An der Löschwasserentnahmestelle ist eine Bewegungsfläche mit einer entsprechenden Zufahrt nach Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu errichten. Aus versorgungs- und bautechnischen Gründen kann die Lage und Größe der in der Planzeichnung dargestellten Löschwasserentnahmestelle vom Standort abweichen. Die konkrete Lage ist vor der Errichtung mit dem Amt für Brandschutz/Katastrophenschutz/Rettungswesen des Landkreises Görlitz abzustimmen.

**4.7 BOHRMITTELUNTERSUCHUNGSPFLICHT**  
Werden im Bebauungsplangebiet standortkonkret und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrubenuntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchgeführt, sind die dafür abzubehrenden Baugrubenuntersuchungen vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst anzumelden und die Ergebnisse nach Bohrende an das LRLG zu übergeben.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)  
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
0,4 max. zulässige Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH max.\* maximale Firsthöhe  
TH max.\* maximale Traufhöhe  
\*Höheangaben: max. Erdgeschossfußbodenhöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
o offene Bauweise  
▲ nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze  
SD, WD, KWD Sattel-, Walml-, Krüppelwalmdach

**Verkehrflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
▼ Einfahrt/ Ausfahrt  
Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Erschließungsstraße

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 Abs. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
Abfall  
Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)  
öffentliche Grünflächen  
private Grünflächen  
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
Erhalt von Bäumen  
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

**Sonstige Planzeichen (nach PlanZV)**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Umgrünung von Bauflächen, für die eine dezentrale Ab- und Regenwasserbeseitigung vorgesehen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Löschwasserentnahmestelle (Systeme/Brunnen)  
Maßangaben in Metern

**Nachrichtlich übernommen**  
Gebäudebestand (Ortsvermessung und Katasterkarte)  
Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern  
Gemarkungsgrenzen, Gemarkung  
Bestandsleitung - Strom  
Bestandsleitung - Telekom  
Bestandsleitung - Trinkwasser

**Planzeichen ohne Normcharakter**  
Baumbestand  
Sichtdreieck (nach RAS: 2006, Pkt.6.3.3.3)  
geplante Flurstücksgrenzen  
Böschungslinien

**Übersichtsplan**  
Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2023)

**Bebauungsplan "Wohnbebauung am Schulmeisterweg"**  
Gemeinde Krauschwitz i.d.O.L., Geschwister-Scholl-Str. 100, 02957 Krauschwitz  
**RICHTER + KAUP** BIm für Bauplanung, Landschaftsplanung, Tiefbauplanung  
Bauwerkstraße 21 | 02928 Görlitz, Tel. 03581-421-910 | Fax 03581-421-911  
Bebauungsplan Teil A und Textliche Festsetzungen Teil B mit integriertem Grünordnungsplan zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB  
**2. Entwurf - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**  
B. Eng, J. Kaup Maßstab: 1:500 (im Original)  
985 x 642,7 mm Datum: Görlitz, den 27.08.2022