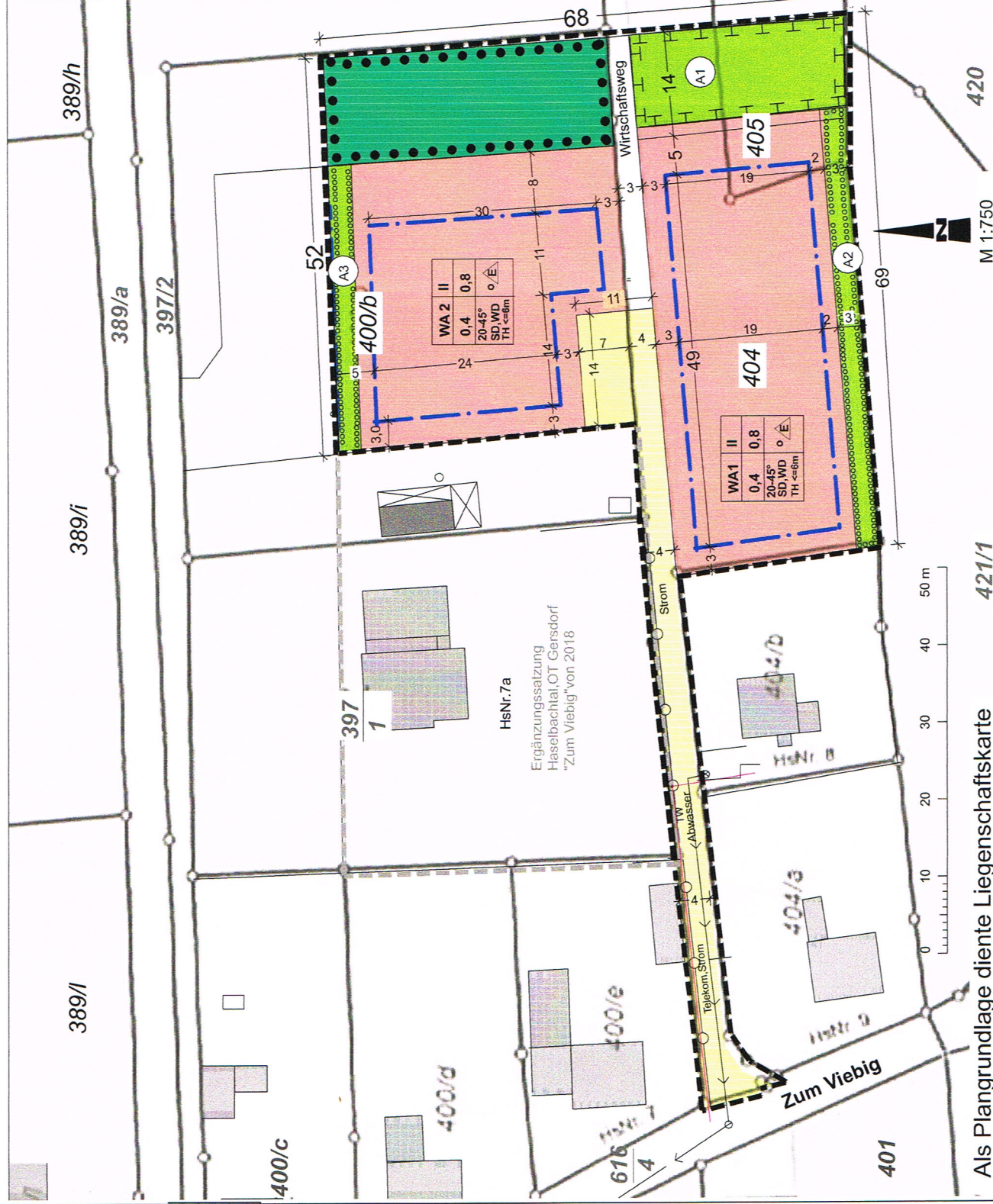


BEBAUUNGSPLAN HASELBACHTAL OT GERSDORF "ZUM VIEBIG II"

Teil A PLANZEICHNUNG

Entwurf Februar 2023 Dipl.Ing.Architektin Palme



Als Plangrundlage diente Liegenschaftskarte 421/1

Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
	Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Nutzungsart in der Planzeichnung festgelegt.

Art der baulichen Nutzung	Max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Dachform	Bauweise

- TH max. Traufhöhe TH <= 6 m
 II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse unterer Bezugspunkt: OK Straße
 GRZ Grundflächenzahl 0,4
 GFZ Geschosflächenzahl 0,8

3. Bauweise für die Hauptgebäude § 9 (1) 2 BauGB

- offene Bauweise § 22 (4) BauNVO nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze § 23 (1) BauNVO
- Stellplätze und Garagen gem. §12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen

- Private Grünflächen

Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

- Erhalt und Schutz von Bäumen und Sträuchern
- In der gekennzeichneten Fläche sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang mit heimischen Baumarten zu ersetzen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Pflanzfestsetzungen** gemäß § 9 (1) 25 a BauGB
 Ausgleichsmaßnahme A1 (Ostseite)
 Angelegt wird ein 12m breite Streuobstwiese (Apfel, Birne, Kirsche).
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Ausgleichsmaßnahme A2, A3

- Angelegt wird ein 3m breiter Gehölzgürtel mit Sträuchern entsprechend Pflanzliste, zu verwendende Arten:
 Bäume: *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus avellana* (Haselnuß), *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster), *Rosa canina* (Hundsrose)
- Sträucher: *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus avellana* (Haselnuß), *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster), *Rosa canina* (Hundsrose)
- Die festgelegten Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Vermeidungsmaßnahmen:
 - keine Nacht- und Wochenarbeit während der Bauzeit
 - Rückbau aller im Zuge des Baubetriebes beanspruchten Flächen
 - Pflanzbindungen zum Erhalt und zum Schutz von Bäumen und Sträuchern

7. Versorgungsanlagen und -leitungen (§9 Abs. 1, Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

- vorf. Abwasserleitung
- vorf. Telekomm.leitung
- vorf. Trinkwasserleitung
- vorf. Stromleitung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Gebäude - Bestand
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Maßangaben in m

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gestaltung des Daches**
 Zulässig sind Sattel und Walmdächer zwischen 20° und 45°
 Dies gilt nicht für Nebenanlagen §14 BauNVO, Stellplätze und Garagen §12 BauNVO.
- Freiflächen**
 Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze und Zufahren genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

III. 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 Bodenaustausch 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 SächsKWBSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarkern**
 Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarkern 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 Bohranzeige- 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.
- Naturschutz**
 Festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß §82 Abs. 2 SächsBO 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 Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schalleistungswert (dB(A))	Abstand m
59	20
57	15
53	10

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen-gutachtender 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 "Gersdorf Zum Viebig II" bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen mit Planstand 2023 sowie der Begründung mit Artenschutzfachbeitrag wird hiermit ausgetriggert.

Haselbachtal, den 2023 (Bürgermeister) (Siegelabdruck)

BEKANNTMACHUNG
 Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Mitteilungsblatt Nr. vom 2023 durch Abdruck ersichtlich 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 (§21:5 Abs. 2 BauGB und §4 Abs.4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erfassen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Haselbachtal, den 2023 (Bürgermeister) (Siegelabdruck)

BEBAUUNGSPLAN HASELBACHTAL OT GERSDORF "ZUM VIEBIG II"

Auftraggeber: Gemeinde Haselbachtal
 Schulstraße 5 01920 Haselbachtal OT Bischheim
 Entwurf 10.02.2023

Bearbeitung: Architekturbüro Iona Palme
 Bautzner Berg 36, 01917 Kamenz
 Tel 03578/ 315319 Fax 308680 Handy 0173/5826714
 e-mail: Palme.Kamenz@t-online.de