



I. Festsetzungen durch Planzeichen zur Bebauung und Grünordnung nach §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB, §3 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet nach Pkt. 1.1.3 PlanzV
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)
 - ⊙(0,4) Geschossflächenzahl nach Pkt. 2.1 PlanzV
 - 0,4 Grundflächenzahl nach Pkt. 2.5 PlanzV
 - II Anzahl der Vollgeschosse nach Pkt. 2.7 PlanzV
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
 - o offene Bauweise nach Pkt. 3.1 PlanzV
 - △ nur Einzelhäuser zulässig nach Pkt. 3.1.1 PlanzV
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - Baugrenze nach Pkt. 3.5 PlanzV
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen nach Pkt. 6.1 PlanzV
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Private Grünflächen
- Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (§9(1)20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pkt. 13.2.1 PlanzV
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pkt. 13.2.1 PlanzV
- Sonstige Planzeichen
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach Pkt. 15.5 PlanzV
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes § 9(7) BauGB nach Pkt. 15.13 PlanzV

II. Sonstige zeichnerische Darstellungen

- 3 Bemaßung in Meter
- Bestandsangaben
 - 464/3 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern (Gemarkung Bischheim)
 - Gebäude, Bestand
- Leitungsbestand (Nachrichtliche Übernahmen, Lage unsicher, dient nur zu Übersichtszwecken)
 - Strom
 - Telekom
 - - - - - Trinkwasser
 - Abwasser

III. Hinweise
 Landesamt für Archäologie
 Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. §20 SächsDSchG hinzuweisen. Das Vorhaben liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Es kann zu baubegleitenden Untersuchungen kommen. Bauverzögerungen sind dadurch nicht ganz auszuschließen.

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Natürliche Radioaktivität
 Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir 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.
Geologie
Baugrunduntersuchungen
 Um Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, wird dazu geraten projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Bohranzeige-/Bohrerergebnismittlungspflicht
 Werden Erkundungen mit geologischem Belang durchgeführt, bitten wir um Zusendung der Ergebnisse. Des Weiteren weisen wir auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht hin.

Teil B-Textteil zum B-Plan
 I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)
 1. Art der baulichen Nutzung §9 (1) 1 BauGB
 Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet. Zulässig sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe. (§4 Abs.2 BauNVO).
 Unzulässig sind folgende, ansonsten in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen (§4 Abs. 2 BauNVO): der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Unzulässig sind folgende, ansonsten in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§4 Abs. 3 BauNVO): Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen
 2. Maß der baulichen Nutzung §9 (1) 1 BauGB
 Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet wird gem. §16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl. Die Angaben zur Grundflächenzahl und zur Geschossflächenzahl gelten als Höchstmaß. Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt. Als Geschossflächenzahl wird 0,8 festgesetzt. Zulässig sind grundsätzlich 2 Vollgeschosse. Dachgeschosse können als nicht Voll-Geschosse ausgeführt werden.
 3. Bauweise §9 (1) 2 BauGB
 Es gilt die offene Bauweise.
 4. Höhe baulicher Anlagen §9 (1) 2 BauGB
 Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Erdgeschosfußbodenhöhe.
 5. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen §9 (1) 2 BauGB
 Stellplätze und Garagen gem. §12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 6. Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Für die Verlegung von Versorgungsleitungen ist ein 2 m breiter Streifen innerhalb der Grünfläche entlang des Gersdorfer Weges als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen. Diese Fläche ist als Schotterrasenfläche anzulegen und von Bepflanzung freizuhalten. Weiterhin wird zugunsten der Allgemeinheit sowie für die Verlegung von Versorgungsleitungen innerhalb der Verkehrsfläche, der Wohnbaufläche und der Grünfläche im Südwesten des B-Plangebietes ein 2 m breiter durchgängiger Streifen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen.
 7. Grünflächen §9(1)15 BauGB / Flächen z. Anpflanzen/Erhalten von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen §9(1)25 BauGB
 Die Errichtung von einer Zufahrt bis zu einer Breite von 3,50 m je Baugrundstück ist auf der Grünfläche zulässig.
 Pflanzpflichten:
 a. Pflanzpflicht innerhalb Umgrenzungen v. Flächen z. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
Ausgleichsmaßnahme A1 (Ostseite)
 Angelegt wird ein 4 m breiter Gehölzgürtel mit Rosa canina, Viburnum opulus, Prunus spinosa an der Ostseite des Grundstückes. Innerhalb dieses Grüngürtels werden 11 Laubbäume gepflanzt. Mögliche Baumarten sind Linde, Hainbuche oder Bergahorn.
Ausgleichsmaßnahme A2 (Gebietsmitte)
 Angelegt wird ein insgesamt 4 m breiter Gehölzgürtel mittig im B-Plangebiet mit Rosa canina, Viburnum opulus, Carpinus betulus.
 b. Pflanzpflicht für Gartenflächen
 Nicht überbaute und befestigte Grundstücksflächen (Gartenflächen) sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 (§9 Abs.1 BauGB)
 1. Dachform
 Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und deren verwandte Dachformen zugelassen. Für Nebengebäude sind alle Dachformen zugelassen.
 2. Gebäudehöhen, Gebäudelängen
 Die Erdgeschosfußbodenhöhe darf die Höhe von max. 0,30 m über dem Mittel des vorhandenen Geländeneiveaus nicht überschreiten.

III. Hinweise
 Landesamt für Archäologie
 Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. §20 SächsDSchG hinzuweisen. Das Vorhaben liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Es kann zu baubegleitenden Untersuchungen kommen. Bauverzögerungen sind dadurch nicht ganz auszuschließen.

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Natürliche Radioaktivität
 Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir 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.
Geologie
Baugrunduntersuchungen
 Um Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, wird dazu geraten projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Bohranzeige-/Bohrerergebnismittlungspflicht
 Werden Erkundungen mit geologischem Belang durchgeführt, bitten wir um Zusendung der Ergebnisse. Des Weiteren weisen wir auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht hin.

Enso Netz GmbH
 Allgemeine Hinweise zur Bauausführung:
 -Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet.
 -Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftsertelung für Schachtschneide einholen.

Landratsamt Bautzen
Untere Naturschutzbehörde
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach §15 Abs. 4 BNatSchG dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß §82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

Untere Wasserbehörde
 Anfallendes Niederschlagswasser kann vor Ort schadlos versickert werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück des Anfalls ist unter den Voraussetzungen des §3-6 Erlaubnisfreiheits-Verordnung erlaubnisfrei. Planung und Bemessung von notwendigen Versickerungsanlagen haben nach den technischen Regelwerk DWA 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen.
 Ist zur Beheizung des Gebäudes die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser Wärmepumpe geplant, ist für die dazu notwendigen Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gem. §49 Abs.1 WHG in V.m. §41 Abs.1 SächsWVG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gem. §8 und 9 Abs.2 Ziffer 2 WHG i.V.m. §5 SächsWVG bei der zuständigen UWB zu stellen. Die Verlegung von Erdkollektoren bedarf der wasserrechtlichen Anzeigepflicht gemäß §49 WHG i.V.m. 341 SächsWG.

BEBAUUNGSPLAN 'GERSDORFER WEG' OT Bischheim, Gemeinde Haselbachtal				
INHALT	MASSSTAB	PLANNR.	BEARBEITER	DATUM
Entwurf	M 1: 500	1	Dipl.-Ing. Ch. Tenne	26.09.2017 mit redakt. Änderungen vom 07.03.2018
 BÜRO für LANDSCHAFTSARCHITEKTUR + FREIRAUMPLANUNG Dipl.-Ing. Christine Tenne, Architektin für Stadtplanung, Freie Landschaftsarchitektin, 01917 Kamenz Pulsnitzer Str. 6, Tel. 03578/303393, Fax 03578/306344, kamenz@buero-tenne.de www.landschaftsarchitektin-tenne.de				
SPEICHERPFAD		G:\CT\B-Plan\Gersdorfer Weg		