

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A, Planzeichenerklärung**

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)  
 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
 Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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 0,8 max. mögliche Geschossflächenzahl  
 GRZ 0,4 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)  
 offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- o Baugrenze §23 (1) BauNVO  
 Außerhalb der mit Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen im Sinne des §12 und 14 BauNVO errichtet werden außer im 12m Bereich zur Straße.

**Trinkwasser**

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

- 5. Versorgungsanlagen und -leitungen** (§9 Abs. 1, Nr. 12, 13 und 14 BauGB)  
 tw — vorhandene Trinkwasserleitung

**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 Fahrrecht für Eigentümer Piskowitz Kamenzer Str.24

- 6. Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

o Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
 Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang mit heimischen Arten zu ersetzen.

Pflanzfestsetzungen  
 o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Angelegt wird ein 5m breiter Gehölzgürtel mit Sträuchern und Laubbäumen entsprechend Pflanzliste.  
 zu verwendende Arten:  
 Bäume: *Acer platanoides* (Spitzahorn)  
*Malus sylvestris* (Wildapfel)  
 Sträucher: *Carpinus betulus* (Hainbuche)

6.1. Pro Baugrundstück sind mind.3Obst- 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 Wohngrundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten (z.B.Zisternen) oder zu verwerten (als Brauchwasser) oder zu versickern.

- 7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG** (§9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schallschutz).

Zum Schutz vor nächtlichen Schallimmissionen durch die Staatsstraße S97 soll mindestens ein Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzter Räume (Schlaf,Kinder-,Gästezimmer) an der zur Kamenzer Straße abgewandten Seite angeordnet werden. Alternativ kann auch ein Einbau einer schalldämmten Belüftungseinrichtung erfolgen,wenn die Anordnung der Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen so nicht gewollt wird.

Sonstige Planzeichen  
 SD Satteldach oder Krüppelwalmdach

nachrichtliche Übernahme  
 Gebäudebestand

o vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

o Flächen für Abgrabungen oder Gewinnung von Bodenschätzen Bergwerkseigentum Piskowitz -Feld I (Feldnr.3068,Bodenschatz Kaolin)

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

- Gestaltung des Daches  
 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 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.
- Grundstückseinfriedungen  
 Entlang der Straße und außerhalb der Sichtdreiecke sind nur Zäune und Laubgehölzhecken bis max. 1,30m Höhe zulässig.

**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-/ Bohrergebnismittlungspflicht**

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gemäß §15Sächs.Kreislaufwirtschafts-und Bodenschutzgesetz

**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**

Luftwärmepumpen,Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schallleistungspegel[dB(A)]	Abstand m
59	20
57	15
53	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

**AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan Nebelschütz "Piskowitz West-nördlich der Kamenzer Straße" bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen mit Planstand ..... sowie der Begründung mit Artenschutzfachbeitrag wird hiermit ausgefertigt.

Nebelschütz, den .2023 (Bürgermeister) (Siegelabdruck )

**BEKANNTMACHUNG**

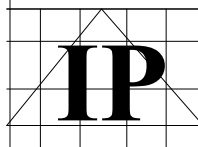
Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Mitteilungsblatt Nr. .... vom .....2023 durch Abdruck ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und 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 .2023 (Bürgermeister) (Siegelabdruck )

**BEBAUUNGSPLAN NEBELSCHÜTZ PISKOWITZ WEST-NÖRDLICH DER KAMENZER STRASSE**

Auftraggeber: Gemeinde Nebelschütz  
 Hauptstraße 9 01920 Nebelschütz  
 Bearbeitung: Entwurf 29.August 2023



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