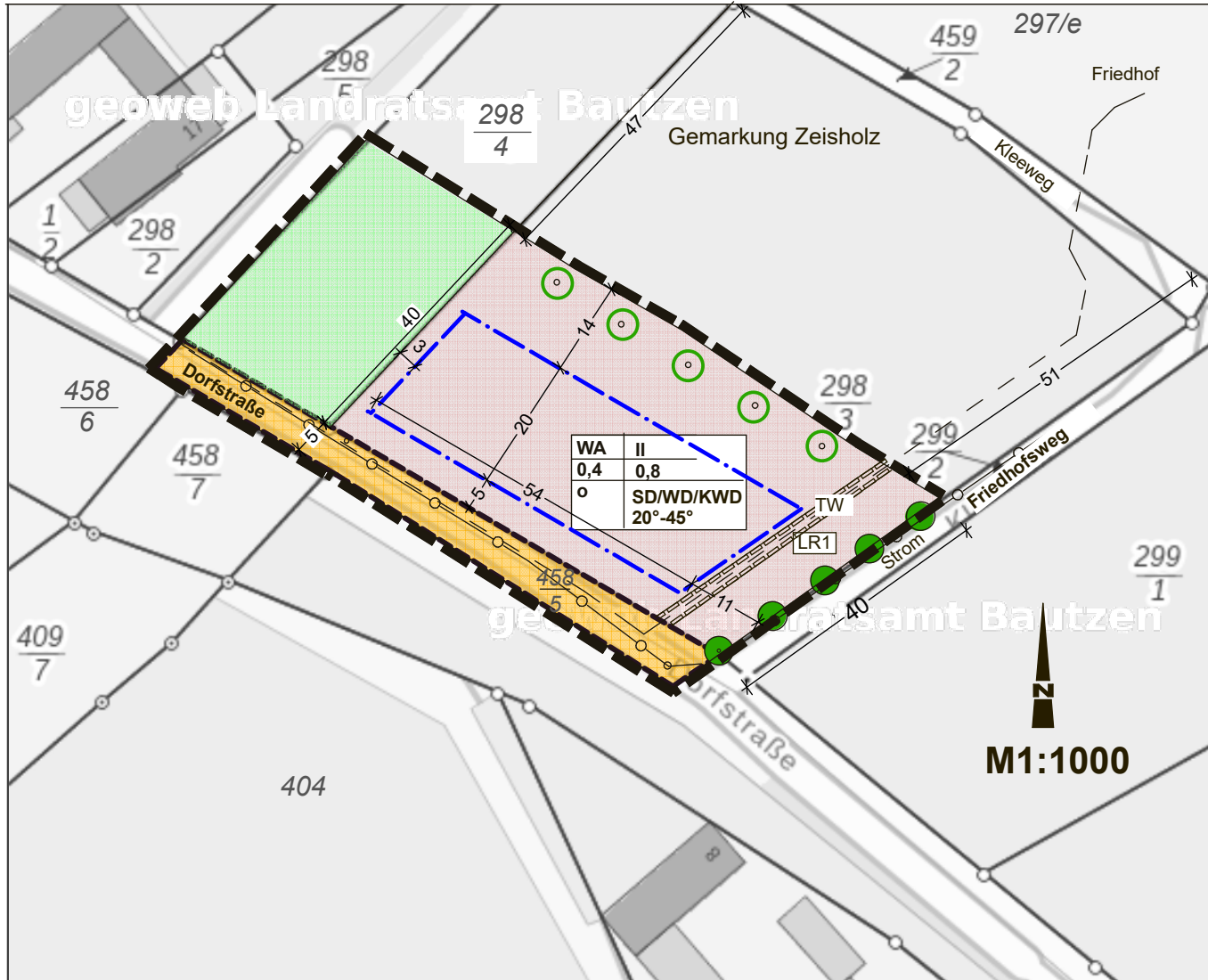


BEBAUUNGSPLAN "SCHWEPNITZ OT ZEISHOLZ DORFSTRASSE "

Planentwurf Februar 2023 Dipl.Ing.Architektin Palme
Satzungsplan 10.07.2023 Dipl.Ing.Architektin Palme



- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - SD,WD,KWD Sattel-,Walm-,Krüppelwalmdach
 - Hinweise
 - ▒ Gebäudebestand
 - vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A, Planzeichenerklärung

- 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 Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgelegt.

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung
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
- Bauweise** (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - o 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
- Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 12, 13 und 14 BauGB)
 - vorhandene Stromleitung, Straßenbeleuchtung, Telekom
 - 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: Leitungsrecht für EWAG Kamenz Trinkwasser

Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- ▒ Erhaltung der extensiven Mähwiese
- Erhaltung von Bäumen
Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Neupflanzung von Laubbäumen
- 6.1. Pro Baugrundstück sind mind. 5 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, Schotterrasen 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.
Auf das Baugrundgutachten des Ing.Büros Kaiser von 2014 wird hingewiesen.

7. 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.

8. 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:

Schalleistungspegel[dB(A)]	Abstand m
59	20
57	15
53	10

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigenurteilen der Nachweis erbracht wird, dass durch die lärmittlernde Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionswerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- gemäß § 9 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung § 89 SächsBO
- Gestaltung des Daches**
Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind für Hauptgebäude Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer 20-45° zulässig.
Für Anlagen gemäß § 12 BauNVO (Garagen) und §14 BauNVO (Nebenanlagen) sind darüber hinaus 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 gemäß Geologiedatengesetz GeolDG.
- 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.

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan "Schwepnitz OT Zeisholz Dorfstraße" bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen vom2023 wird hiermit ausgefertigt.

Schwepnitz, den (Bürgermeister) (Siegelabdruck)

BEKANNTMACHUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Abdruck im Mitteilungsblatt Nr..... 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.

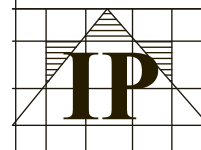
Die Satzung ist amin Kraft getreten.

Schwepnitz, den (Bürgermeister) (Siegelabdruck)

SATZUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN SCHWEPNITZ OT ZEISHOLZ DORFSTRASSE

Auftraggeber: Gemeinde Schwepnitz
Dresdner Straße 4 01936 Schwepnitz
Bearbeitung: Entwurf Februar 2023
redaktionelle Änderung 10.07.2023



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