



TEIL A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 TH 6,50 m max. zulässige Traufhöhe
 FH 11,50 m max. zulässige Firsthöhe
 II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
 offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 private Straßenverkehrsfläche
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 private Grünfläche, Zweckbestimmung: Eigentümergarten

- 6. Sonstige Festsetzungen**
 ⊕ 324,00 m Höhenlage bei Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB
 Festgesetzter Höhenbezugspunkt im Höhenbezug DHHN 2016
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 SD Satteldach
 30° - 50° zulässige Dachneigung
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier Landschaftsschutzgebiet)
- HINWEISE**
 B-Plan "Schösserruh" (1994)
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Parzellierungsvorschlag
 Vermaßung der Festsetzungen in m
 Gebäudebestand
 Gebäudebestand Nachtrag nach Luftbild (nicht vermessen)
- Nutzungsschablone:**
 Baugebiet Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
 Grundflächenzahl Maximal zulässige Gebäudehöhe
 Bauweise zulässige Dachform und -neigung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 Planzeichenvorordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 Sächsische Bauordnung in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 709)

- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 - WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
 - Ausschluss von zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (=Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Bestimmung der Höhenbezugspunkte** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 Unterer Bezugspunkt:
 Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des Baugrundstücks an der nördlichen Grenze des Baufensters (324,00 m ü. NNH im Höhenbezugssystem DHHN 2016) bestimmt.
 Obere Bezugspunkte:
 Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut
 Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante
 - Ausnahme von der Höhenbeschränkung**
 Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.
 Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Begrenzung der Bodenversiegelung**
 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten oberhalb der Geländeoberfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
 - Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung**
 Die Fällung von Bäumen, die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden sind in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.
 - Bereitstellung von Nistkästen/Nisthilfen für Höhlen- und Gebäudebrüter sowie von Fledermauskästen**
 Bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge von Abriss- bzw. Fällarbeiten sind innerhalb des Plangebietes an geeigneten Altbäumen sowie dem Gebäude Nistkästen und Fledermausquartiere anzubringen. Für jede bei der Fällung vorgefundene Baumhöhe sind zwei Ersatznistkästen und zwei Ersatzquartiere für Fledermäuse bereitzustellen. Für jedes an/in den Gebäuden vorgefundene Nest sind zwei Ersatznistkästen für Gebäude- bzw. Nischenbrüter bereitzustellen.
 Die Maßnahme ist vor Beginn bzw. im Zuge von Abrissarbeiten bzw. der Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen umzusetzen, spätestens jedoch vor Beginn der folgenden Brut- und Fortpflanzungsperiode. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten. Die Funktionsfähigkeit und Befestigung sowie Reinigung der Nistkästen/Nisthilfen/Fledermausquartiere ist regelmäßig zu überprüfen. Bei Verlust der Kästen sind diese zu ersetzen.

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)
 - Dachgestaltung**
 Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50°.
 Dächer sind mit harter Dacheindeckung in roten bis rotbraunen oder anthraziten Farbönen zu decken. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
 - Fassaden**
 Reinweiße Fassaden sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.
 - Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)
 - Freiflächen**
 Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Abfallbehälterstandplätze**
 Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.
- HINWEISE**
 - Vorsorgender Radonenschutz**
 Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich kaum erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. 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. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.
 - Baugrunduntersuchungen**
 Um grundsätzlichen Planungs- und Kostensicherheit für das angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, wird angeraten, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Untergrundtragfähigkeit zu konkretisieren.
 - Verfügbare Geodaten**
 In der Umgebung des Plangebietes liegen einzelne Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor (geologische Punktinformationen) [3]. Diese können lagernmäßig unter der LfULG-Internetadresse www.geologie.sachsen.de recherchiert werden.
 - Übergabe von Ergebnisberichten, Bohranzeige-/ Bohrergebnismittlungspflicht**
 Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, dann sind deren Ergebnisse an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) zu übergeben (§ 11 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz). Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Schirgiswalde-Kirschau hat am 28.08.2018 mit Beschluss-Nr. BV-SR-2018-49-09 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbebauung "Schösserstraße", OT Schirgiswalde § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b i.V. mit § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Schirgiswalde-Kirschau Nr. 09/2018 vom 07.09.2018.

Der Stadtrat der Stadt Schirgiswalde-Kirschau hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Wohnbebauung "Schösserstraße", OT Schirgiswalde in der Fassung vom 08.11.2018 am 05.12.2019 geprüft (Abwägungsbeschluss-Nr.: BV-SR-2019-05-14).

Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 09.12.2019 mitgeteilt worden.

Der Stadtrat der Stadt Schirgiswalde-Kirschau hat am 06.12.2018 mit Beschluss-Nr. BV-SR-2018-13 den Entwurf des Bebauungsplans Wohnbebauung "Schösserstraße", OT Schirgiswalde in der Fassung vom 08.11.2018, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung (Teil C) gebilligt und zur Offenlage bestimmt (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Beschluss wurde öffentlich bekanntgemacht im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Schirgiswalde-Kirschau Nr. 01/2019 vom 11.01.2019.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Wohnbebauung "Schösserstraße", OT Schirgiswalde in der Fassung vom 08.11.2018, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung (Teil C) hat in der Zeit vom 21.01.2019 bis einschließlich 22.02.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Schirgiswalde-Kirschau und zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Schirgiswalde-Kirschau öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Schirgiswalde-Kirschau Nr. 01/2019 vom 11.01.2019 sowie zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Schirgiswalde-Kirschau ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 10.01.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Wohnbebauung "Schösserstraße", OT Schirgiswalde in der Fassung vom 08.11.2018 aufgefordert worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 04.12.2020 in Kraft getreten.

Projekt:
Qualifizierter Bebauungsplan Wohnbebauung "Schösserstraße", OT Schirgiswalde

Planbezeichnung:
Rechtsplan

Planungsträger: **Stadt Schirgiswalde-Kirschau** Rathausstraße 4 02681 Schirgiswalde-Kirschau OT Schirgiswalde

geprüft: **Sven Gabriel** Bürgermeister

Datum: **04.03.2020**

geprüft: **Sven Gabriel** Bürgermeister

Datum: **04.03.2020**

Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG Rumpelstraße 1 01454 Radeberg Tel. 03528 41960 info@pb-schubert.de

geprüft: **Sven Gabriel** Bürgermeister

Datum: **04.03.2020**

geprüft: **Sven Gabriel** Bürgermeister

Datum: **04.03.2020**

LPH:
SATZUNG i.d. Fassung v. 08.11.2018 m. red. Änd. vom 04.03.2020

gez.: **BT / ML** Blattgröße: **B/H = 700 / 519 (0.36 m²)** DIN: **-**

Projektnr.: **F18058** Maßstab: **1:500** FB / LPH / Plannr.: **F 3 L01** Index: **- c**

Dateipfad: M:\Schirgiswalde\10000_B-Plan_Schösserstraße\09_Zeichnungen\4_Genehmigungssatzung\200302_SATZUNG_BPlan_Schösserstraße