

## **Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### **B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)**

#### **B I Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO]**

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt gem. § 1 (2) Nr. 6 i.V.m. § 5a BauNVO als Dörfliches Wohngebiet (MDW).
- 1.2 Nutzungen gemäß § 5a (2) Nr. 1-3 i.V.m. § 5a (3) Nr. 1 BauNVO sind zugelassen
- 1.3 Nicht zugelassen werden Nutzungen gemäß § 5a (2) Nr. 4-8 i.V.m. § 5a (3) Nr. 2,3

##### **2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 u. 19 BauNVO]**

- 2.1 Es gelten die entsprechenden Einträge mit Nutzungsschablonen im Planteil A.
- 2.2 Die zulässige maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird innerhalb der Baufelder auf 9 m beschränkt. Die festgesetzte maximale Firsthöhe baulicher Anlagen (oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe, als Höchstgrenze in Meter angegeben) bezieht sich auf die Oberkante der Straße „Am Erlenbach“ mittig an den geplanten Grundstückszufahrten.
- 2.3 Die Höchstzahl an Wohngebäuden im Geltungsbereich ist maximal drei.

##### **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) u. § 23 BauNVO], Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO]**

- 3.1 Nach § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne § 12 und § 14 BauNVO sind innerhalb der Baufenster zugelassen.

##### **4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Vor Garagen und Carports ist zur Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage/Carport).
- 4.2 Je Wohngrundstück sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

##### **5 Abwasser- und Regenwasserverbringung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 5.1 Das anfallende Schmutzwasser ist in privaten, vollbiologischen Kleinkläranlagen zu reinigen und daraufhin in den vorhandenen Bürgermeisterkanal abzuleiten. Ist eine Ableitung technisch nicht möglich, darf das gereinigte Abwasser auch versickert werden.
- 5.2 Für die Einleitung von gereinigtem Abwasser in den Graben bzw. für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis (Benutzungstatbestand nach §§ 8 und 9 WHG) erforderlich und bei der Unteren Wasserbehörde nach Maßgabe der Gemeinde Königswartha als Abwasserbeseitigungspflichtigem zu beantragen.
- 5.3 Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.  
  
Die Versickerung ist auf dem Anfallgrundstück möglich, wenn die Anforderungen der Erlaubnisfreiheitsverordnung Sachsen eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung ist die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser im gesonderten Antragsverfahren beim Landratsamt Bautzen, Untere Wasserbehörde zu beantragen. Sie muss bei Nutzungsbeginn vorliegen.
- 5.4 Die Rückhaltung des Niederschlagswassers in einer ausreichend dimensionierten Zisterne mit einem Notüberlauf in eine Mulde ist zulässig. Bei Einleitung in den Graben auf das Flurstück 28 der Gemarkung

Neudorf/Königswartha ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für das Einleitbauwerk notwendig.

## **B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **6 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 (1) Nr. 12-13, 21 BauGB]**

- 6.1 Je Baugrundstück ist genau eine Zufahrt auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche zugelassen.
- 6.2 Ein Leitungsrecht wird zugunsten der Gemeinde und zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Leitungsträger) sowie sonstiger Leitungseigentümer die unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen und zu unterhalten.
- 6.3 Die Flächen des Leitungsrechtes sind dauerhaft für Befahrung freizuhalten. Das Errichten von baulichen Anlagen und Gebäuden ist unzulässig.

### **7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 89 (1) Nr. 1 SächsBO]**

- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von 38° bis 45° als Satteldach auszubilden. Für Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind abweichende Dachneigungen zugelassen.
- 7.2 Die Farbgestaltung der Bedachung ist mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen. Es sind nur matte Dacheindeckungen zugelassen. Unzulässig sind Signalfarben und hochglänzende Dacheindeckungen.
- 7.3 Die Außenwände der Gebäude sind mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen und in gedeckten, hellen Farbtönen auszuführen. Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende, reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
- 7.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

### **8 Einfriedungen [§ 89 (1) Nr. 1 SächsBO]**

- 8.1 Einfriedungen sind in Form von Holz- oder Metallzäunen zulässig. Die Anlage von Hecken, einzeln oder in Kombination mit Holz- oder Metallzäunen als Einfriedung ist zugelassen.

## **B III Grünordnerische Festsetzungen**

### **9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]**

- 9.1 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind zu begrünen (mind. Rasen- oder Wiesenansaat) und als Gärten zu gestalten. Je 200 m<sup>2</sup> bebauter Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß der "Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen" (Landratsamt Bautzen, Umweltamt, 2002) zu pflanzen.
- 9.2 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Wohngebäude umzusetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 9.3 Die bestehenden Baumreihen und die Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches sind auf Dauer zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

## **10 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** **[§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]**

- 10.1 Auf den Baugrundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Befestigung von Gehwegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde, Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- 10.2 Baustelleneinrichtungen und -zufahrten werden auf bereits versiegelten Flächen vorgesehen.

### **HINWEISE**

#### Archäologie

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Gemäß § 14 SächsDSchG bedarf es der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde bei ausführenden Erdarbeiten. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig einzuholen.

#### Baugrund

Es besteht gemäß §§ 8-10 Geologiedatengesetz (GeolDG) die Bohranzeigepflicht, Bohrergebnismittlungspflicht sowie die Pflicht zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Geotechnische Berichte, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, bittet das LfULG um Zusendung der Ergebnisse und verweist hierbei auf das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019, § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme). Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

#### Gehölzstrukturen

Gehölzfällungen sind unter Beachtung des § 39 (5) BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Geplante Fällungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen anzugeben.

#### Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121-132 StrlSchG und §§ 153-158 StrlSchV). Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Anfragen zu Radonvorkommen,

Radonwirkung und Radonschutz an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle: Telefon: (0371) 46124-221, E-Mail: [radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de), Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful), <https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>, Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Dresdner Straße 183 in 09131 Chemnitz.

#### Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

| Schalleistungspegel [dB(A)] | Abstand [m] |
|-----------------------------|-------------|
| 62                          | 20          |
| 60                          | 15          |
| 56                          | 10          |

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde durch den Gemeinderat am \_\_\_\_\_.20\_\_ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Königswartha, \_\_\_\_\_.20\_\_

Siegel

Bürgermeister

### 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Auslegung vom \_\_\_\_\_.20\_\_ bis \_\_\_\_\_.20\_\_. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB erfolgte vom \_\_\_\_\_.20\_\_ bis \_\_\_\_\_.20\_\_.

Königswartha, \_\_\_\_\_.20\_\_

Siegel

Bürgermeister

### 3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht i.d.F.v. \_\_\_\_\_.20\_\_ wurden durch den Gemeinderat gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (2) BauGB am \_\_\_\_\_.20\_\_ beschlossen.

Königswartha, \_\_\_\_\_.20\_\_

Siegel

Bürgermeister

### 4 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zum Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. \_\_\_\_\_.20\_\_ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom \_\_\_\_\_.20\_\_ für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_.20\_\_ im Amtsblatt der Gemeinde Königswartha ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB erfolgte vom \_\_\_\_\_.20\_\_ bis \_\_\_\_\_.20\_\_.

Königswartha, \_\_\_\_\_.20\_\_

Siegel

Bürgermeister

### 5 Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanes

Der Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsprotokoll) zum Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am \_\_\_\_\_.20\_\_ gefasst. Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse an die Einsender der Stellungnahmen erfolgte am \_\_\_\_\_.20\_\_.

Königswartha, \_\_\_\_\_.20\_\_

Siegel

Bürgermeister

#### 6 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Satzung zum Bebauungsplan i.d.F.v \_\_\_\_\_.20\_\_ wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am \_\_\_\_\_.20\_\_ beschlossen. Die Begründung i.d.F.v \_\_\_\_\_.20\_\_ wurde durch den Gemeinderat am \_\_\_\_\_.20\_\_ gebilligt.

Königswartha, \_\_\_\_\_.20\_\_

Siegel

Bürgermeister

#### 7 Genehmigung des Bebauungsplanes

Die Satzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung des Landratsamtes Bautzen vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ unter Aktenzeichen AZ ..... genehmigt worden.

Königswartha, \_\_\_\_\_.20\_\_

Siegel

Bürgermeister

#### 8 Ausfertigung der Satzung

Die Satzung wurde nach § 4 (3) SächsGemO ausgefertigt.

Königswartha, \_\_\_\_\_.20\_\_

Siegel

Bürgermeister

#### 9 Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Königswartha am \_\_\_\_\_.20\_\_ ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung von jedermann eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen [§ 44 (5) BauGB] hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Königswartha, \_\_\_\_\_.20\_\_

Siegel

Bürgermeister