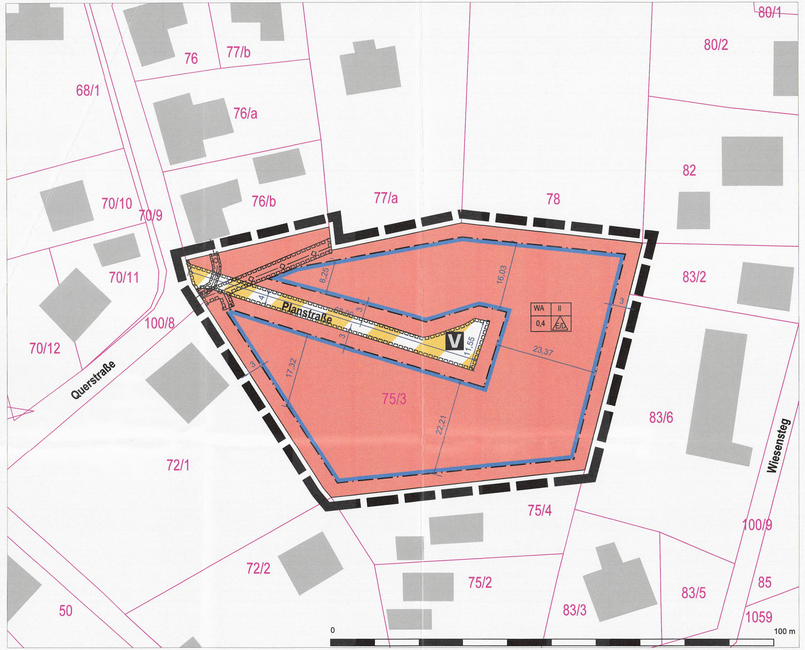
Bebauungsplan "Ohorn - Querstraße"

Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen



Erklärung der verwendeten Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
Bauweise sem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

WA | II
0,4 | E/D — Nutzungsschablone

0,4 — Grundflächenzahl

II — max. Zahl der Vollgeschosse

E/D — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich (private Straße)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

AW — Abwasserwasserleitung

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Darstellungen ohne Normcharakter

222/4 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (Bestand)

7,00 — Bemaßung in m

Bestandsgebäude

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

B I a) 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. 3 i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA).

1.2 Gemäß § 4 (1) i.V.m. § 4 (2) Pkt. 1 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

1.3 Nicht zugelassen werden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

2.1 Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes, ist gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 19, 20 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es gelten die entsprechenden Einträge mit Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.

2.2 Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte sind als Höchstgrenzen zu betrachten. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf nicht überschritten werden.

2.3 Das Dachgeschoss ist ausbaubar.

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 Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.

3.3 Nebenanlagen im Sinne § 12 und § 14 BauNVO sind inner- und außerhalb der festgesetzten Baugrenze zugelassen.

B I b) Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen

4 Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 - 14 BauGB]

4.1 Je Baugrundstück ist genau eine Zufahrt auf die Planstraße zugelassen.

4.2 Die Planstraße wird als private Straße festgesetzt.

4.3 Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Löschwasserzisterne zu errichten.

B I c) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

5.1 Auf der Planstraße wird zugunsten der Medienträger ein Leitungsrecht als zu belastende Fläche eingeräumt.

5.2 Die bestehende Abwasserleitung bleibt erhalten. Es ist ein Schutzstreifen von 3,0 m vorzusehen.

B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Wärmepumpen in Verbindung mit baulichen Anlagen sind zulässig. Die Wärmepumpen sind dabei mind. 3m von der Grundstücksgrenze entfernt, zu errichten.

1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35 und 55°.

1.3 Krüppelwalmdächer sind zulässig.

1.4 Klinkerfassaden sind unzulässig.

1.5 Eine ökologische Bauweise ist zulässig.

2 Einfriedungen [§ 89 (1) Nr. 1 SächsBO]

2.1 Grundstückseinfriedungen sind mindestens 0,5 m von der festgesetzten Planstraße sowie der "Querstraße" abzurücken. Sie sind sockellos und mit 10 cm Bodenfreiheit zu errichten.

2.2 Es sind Einfriedungen aus natürlichen Stoffen, wie bspw. Holz zulässig. Die Anlage von Hecken, einzeln oder in Kombination mit Holzzäunen sowie Gabionen und Metallzäune sind zugelassen.

2.3 Einfriedungen aus geschlossenem Mauerwerk sind unzulässig.

B III Grünordnerische Festsetzungen

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

1.1 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 150 m² 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.

1.2 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) umzusetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

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

2.1 Private Zufahrten und Pkw-Stellflächen sind mit teilversiegelten oder wasserdurchlässiger Materialien auszubilden.

Hinweise

Archäologie

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

Die 3 Kirschbäume im Südwesten sowie insbesondere der Obstbaum im Nordosten sind im Geltungsbereich nach Möglichkeit zu erhalten und vor Verletzungen und Schäden durch Bauarbeiten zu schützen. Sollte eine Fällung des zurückgeschnittenen Obstbaumes notwendig sein, ist eine erneute Kontrolle auf ein Vorkommen von Xylobionten Käfern vor Fällbeginn durchzuführen.

Eine baubedingte Störung der nachtaktiven Fledermäuse kann durch die Einschränkung der Bauzeiten auf die Zeiten mit Tageslicht ausgeschlossen werden. Dadurch können die Fledermausarten den Geltungsbereich auch während der Bauzeit zur Nahrungssuche nutzen.

Altlasten

Ergeben sich im weiteren Planungsverlauf oder bei der Ausführung der Baumaßnahmen Hinweise auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) oder werden solche verursacht, ist gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet / Bodenschutz, unverzüglich zu unterrichten.

Baugrund

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, wird unsererseits dazu geraten, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand bezüglich des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrogeologischen Verhältnisse (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und der Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

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 Bohrergebnismitteilungspflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

Bezüglich der Erdarbeiten zum Straßen- und Leitungsbau sind die speziellen Hinweise aus der Baugrunduntersuchung vom 13.05.2020 zu beachten.

Gehölz

Falls Gehölzbeseitigungen erforderlich werden, ist das nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 28. Februar nach erfolgter Überprüfung der Gehölze auf spalten- und höhlenbewohnende Arten gestattet. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz ist das Beseitigen oder das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Erforderlichenfalls ist in dieser Zeit eine Genehmigung der Naturschutzbehörde notwendig.

Immissionsschutz

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]
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.

Radonschutz

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte

Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

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 / §§ 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/m³ 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. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle: Telefon: (0371) 46124-22, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bful (Büros in Chemnitz oder Bad Schlema) Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema (im Rathaus), Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, 2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität, Dresdner Straße 183,09131 Chemnitz.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Bescheinigung des Landkreises Bautzen

Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen dem katastermäßigen Bestand vom 13.10.2020 und gelten nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Kamenz, 27.10.2020 Hergendell Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

2. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat am 16.10.2015 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Ohorn, 11.11.20 Bürgermeisterin

3. Billigungs-und Auslegungsbeschluss des Entwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung i.d.F.v. 03.2015 wurden durch den Gemeinderat gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 16.10.2015 beschlossen.

Ohorn, 11.11.20 Bürgermeisterin

4. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 03.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.11.2015 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.10.2015 im "Pulsnitzer Anzeiger" und über Aushang 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.

Ohorn, 11.11.20 Bürgermeisterin

5. Beteiligung der Behörden zum Entwurf

Die Unterrichtung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 23.10.2015. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 23.10.2015 bis 16.11.2015.

Ohorn, 11.11.20 Bürgermeisterin

6. Erneute eingeschränkte Beteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB und § 4 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB durchgeführt.

7. Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanes

Der Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsprotokoll) zum Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am 01.12.2020 gefasst. Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse an die Einsender der Stellungnahmen erfolgte am 15.12.2020.

Ohorn, 11.11.20 Bürgermeisterin

8. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Satzung zum Bebauungsplan i.d.F.v. 10.09.2020 wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am 01.12.2020 beschlossen. Die Begründung i.d.F.v. 10.09.2020 wurde durch den Gemeinderat am 01.12.2020 gebilligt.

Ohorn, 11.11.20 Bürgermeisterin

9. Ausfertigung der Satzung

Die Satzung wurde nach § 4 Abs. 3 SächsGemO am 03.12.2020 ausgefertigt.

Ohorn, 03.12.20 Bürgermeisterin

10. Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im "Pulsnitzer Anzeiger" sowie über Aushang am 21.12.2020 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Ohorn, 11.11.20 Bürgermeisterin

Bebauungsplan "Ohorn - Querstraße"

Planteil A / B - Zeichnerische und textliche Festsetzungen

PLANUNGSSTAND:	Satzung
PLANFASSUNG:	17.08.2020
GEMEINDE:	Ohorn Schulstraße 2 01896 Ohorn
GEMARKUNG:	Ohorn
MAßSTAB:	M 1:500