

Teil C - Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990

Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen vom 28.05.2004

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 6 der BauNVO und § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen vornehmlich dem Wohnen.

Zulässig sind: 1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe

ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe

Weitere Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO sind nicht zulässig.

1.2. Mischgebiet

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind: 1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Gartenbaubetriebe

ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Weitere Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der BauNVO sind nicht zulässig

1.3. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 21 a BauNVO)

- 2.1. Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baufelder gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen GRZ, Geschossflächenzahlen GFZ. Die Zahl der Vollgeschosse sind Höchstgrenzen.
- 2.2. Die Höhe der baulichen Anlagen ist als oberste Begrenzung durch die Traufhöhe (TH), bezogen auf die Oberkante der die jeweiligen Baufelder tangierenden Erschließungsstraße Wasserweg bestimmt.
Die Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Die zulässige Bauweise wird entsprechend der Planzeichnung durch Vorgaben in den Nutzungsschablonen bestimmt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude sind frei wählbar.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Planeintrag gekennzeichnet.

Sollten sich Arbeiten, insbesondere Bauarbeiten, auf den Straßenverkehr auswirken, ist vorher eine verkehrsrechtliche Anordnung einzuholen.

6.2. Flächen für Stellplätze und Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Der nach § 49 SächsBO erforderliche Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder ist ausschließlich auf privaten Flächen zu sichern. Stellplätze, Garagen und Carports sind außer im Vorgarten auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 3 m zu halten.

7. Flächen für die Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)

Für die im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festzulegenden Ver- und Entsorgungstrassen und -flächen sind bzw. werden zu Gunsten der Gemeinde bzw. der Träger der Versorgungsleitungen Leitungsrechte grundbuchdinglich festgesetzt.

Die bereits auf den Baufeldern vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen haben Bestandsschutz.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§§ 12 und 83 SächsBO)

Die zulässigen Dachformen sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgelegt, zulässig sind Satteldächer, sowie Walm- und Krüppelwalmdächer. Flachdächer sind nur auf Garagen zulässig.

2. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

2.1. Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben.

2.2. Einfriedungen an Straßenbereichen ohne Fußweg sind nur im Abstand 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Hinweise

1. Bodenschutz

1.1. Erdaushub

Der Erdaushub ist getrennt nach Oberboden (Mutterboden) und Unterboden zu lagern.

1.2. Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwen-den oder einer landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen.

2. Grundwasserschutz/Hydrogeologische Baugrunderkundung

Wird bei Erkundungs- und Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, ist ein Was-serrechtsverfahren durchzuführen (es besteht Anzeigepflicht für Arbeiten im Grund-wasser).

3. Grenz- und Vermessungsmarken

3.1. Hinweis darauf, dass Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt sind und das sie nicht entfernt oder verändert werden dürfen. Deshalb sollten, auch aus Gründen der Planungssicherheit, bei der Umsetzung der Planung (Straßenbau oder Grundstückszerlegung) gefährdete Grenzmarken durch einen ÖbV gesichert werden.

3.2. Die im Planungsgebiet vorhandenen Lagefestpunkte sind in den vom Amt beige-legten Unterlagen eingetragen. Eine Gefährdung der Punkte ist dem Amt unverzüg-lich anzuzeigen

3.3. Da die geodätischen Festpunktnetze ständigen Veränderungen durch Neuschaf-fung, Ergänzung usw. unterworfen sind, empfiehlt es sich, vor Baubeginn der Bauar-beiten diesbezüglich aktuelle Auskünfte im Amt einzuholen.

4. Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken

Gemäß Sächs BO in Verbindung mit der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist die Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden, Zugänge und Zu-fahrten zu/ auf den Grundstücken so zu planen, dass die Zugängigkeit für Kräfte und Mittel der Feuerwehr im Brandfall gegeben ist.

Entsprechend § 33 der SächsBO ist aus den Obergeschossen der Gebäude der 2. Rettungsweg sicherzustellen.

5. Meldepflicht

5.1. Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchti-gungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem zu-ständigen Umweltamt zu melden.

Sollte im Zuge der Erd- oder sonstigen Arbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Materialien, Verkippun-gen von Chemikalien u.a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauar-beiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltschutzbehörden(Umweltamt des Landkreises Bautzen) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

5.2. Bodenfunde

Nach dem vom Landesamt für Archäologie vorliegenden Kartenmaterial könnte das Mischgebiet von archäologischer Relevanz betroffen sein.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit in diesem betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Das Landesamt für Archäologie ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

5.2.1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen gemäß § 20 SächsDschG zu melden.

Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

5.2.2. Der Passus unter 3.2.1. ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

5.2.3. Der Passus unter 3.2.1 ist schriftlich im Wortlaut den Einzelbauherren zu übermitteln und muss an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

Verfahrensvermerke

1. Die Änderung des Bebauungsplanes Weberstraße/ Querstraße, wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Ohorn in der öffentlichen Sitzung am 22.05.2002 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2002 ortsförmlich bekannt gemacht.

Ohorn, den 07.06.2002


Bürgermeister



2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.11.2006 (LRA)/ 10.11.2006 (Vermessungsamt) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ohorn, den 21.11.2006


Bürgermeister



3. Die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung (alles in der Fassung vom 21.02.2007) haben in der Zeit vom 15.03.2007 bis zum 20.04.2007 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.03.2007 öffentlich bekannt gemacht worden.

Ohorn, den 07.03.2007


Bürgermeister



4. Der Gemeinderat der Gemeinde Ohorn hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange am 21.02.2007 abgewogen.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ohorn, den 28.02.2007


Bürgermeister



5. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Festsetzungen durch Planzeichen (Teil B) und textliche Festsetzungen (Teil C) wurde am 25.04.2007 von dem Gemeinderat der Gemeinde Ohorn als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.04.2007 gebilligt.

Ohorn, den 26.04.2007

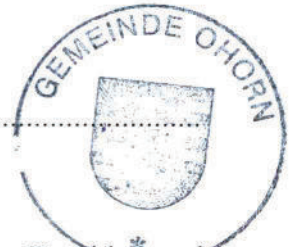

Bürgermeister



6. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehen aus der Planzeichnung (Teil A), den Festsetzungen durch Planzeichen Text (Teil B) und textlichen Festsetzungen (Teil C), wurde mit Verfügung des Landratsamtes vom 02.08.2007 Az.: 622 P 0076 ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ erteilt.

Ohorn, den 10.08.2007


Bürgermeister



7. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Ohorn vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.~~

Ohorn, den

.....
Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanänderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.08.2007 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 21.08.2007 in Kraft getreten.

Ohorn, den 06.09.2007


Bürgermeister

