



FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- WA** Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
 - nicht zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen
- GRZ 0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Nutzungsschablone
- TH 7,0 m** maximale Traufhöhe entsprechend Nutzungsschablone bezogen auf die mittlere jeweils vorhandene natürliche Geländeoberfläche am geplanten Gebäude
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**

- Verkehrsrflächen**
- Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußweg
 - verkehrsbenutzter Bereich

- Gestalterische Festsetzungen**
- SD** Satteldach
 - WD** Walmdach
 - Die zulässige Dachneigung beträgt für Hauptgebäude mit einem Vollgeschöß 15° - 45° und für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen maximal 25°
 - Abweichend hierzu können Dachflächen von Garagen mit einer Neigung von 12° - 45° ausgeführt werden. Carports sind auch mit Flachdächern zulässig.
 - Nach innen liegende Dachanschnitte sind unzulässig.
 - Der maximale Dachüberstand am Giebel beträgt 1,50 m.
 - Für die Farbgestaltung von Fassaden und Dächern sind mit der unmittelbaren Umgebung harmonisierbare Farböne zu verwenden. Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende, reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
 - Unzulässig sind reine Blöckhäuser aus Rundstämmen.
 - Einfriedungen aus geschlossenen Mauerwerk sind nicht zulässig.

Festsetzungen zur Grünordnung
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Verseelung von Flächen
- Für die Befeuchtung von PKW-Stellplätzen und Feuerwehrezufahrten sind wasser-durchlässige und begrünte Beläge (z. B. Rasensteine, Schotterrasen) zu verwenden.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Im Bereich der Fläche PF 1 mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 5 hochstämmige Obstbäume je Baugrundstück zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, StU 12 - 16 cm
- Im Bereich der Fläche PF 2 mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzenliste 1 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Je Baugrundstück ist innerhalb der ausgewiesenen Fläche 1 hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen; der Flächenanteil der Strauchpflanzungen muss 30 % betragen.
- Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, StU 12 - 16 cm
 Sträucher-Ballenware, S Tr., 60 - 100 cm

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten (Maßnahmenflächen)

- Pflanzbindung Baum**
- Entlang der Bautzener Straße sind entsprechend der Pflanzstellung Laubbäume einer Art gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm 3 x v., mit Ballen, StU 18 - 20 cm
- Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Im Bereich der Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten.
- Abgänge Gehölze sind durch Neupflanzung zu ersetzen. Es gilt Pflanzenliste 1.
- Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, StU 12 - 16 cm
 Sträucher-Ballenware, S Tr., 60 - 100 cm
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und je 150 m² bebauter Grundfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbäum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, StU 12 - 14 cm

- Pflanzenlisten**
- Pflanzenliste 1**
- | | |
|------------------------------|--------------------|
| Bäume: | Feld-Ahorn |
| Acer campestre | Birke |
| Betula pendula | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Vogel-Kirsche |
| Prunus avium | Trauben-Kirsche |
| Prunus padus | |
| Sträucher: | Berberitze |
| Berberis vulgaris | Hartweil |
| Cornus sanguinea | Haselnuss |
| Corylus avellana | Weißdorn |
| Crataegus monogyna/laevigata | Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Schlehe |
| Prunus spinosa | Gemeine Heckenrose |
| Rosa canina | Schwarzer Holunder |
| Sambucus nigra | |
| Pflanzenliste 2 | Spitz-Ahorn |
| Acer platanoides | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Winter-Linde |
| Tilia cordata | |

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- BESTANDSANGABEN/HINWEISE**
- Flurstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
 - 378/2 Flurstücknummer
 - vorhandene Gebäude
 - geplante Straßenfläche S 120, Übernahme aus der bestehenden Ausbauplanung/ genehmigter Vorentwurf

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Grundflächenzahl
maximale Geschossigkeit	maximale Traufhöhe
Bauweise	zulässige Dachform

Festsetzungen auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im gesamten Plangebiet sind überwiegend zum Schlafen genutzte Räume (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) und schutzbedürftige Räume (Wohnräume) mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen so anzuordnen, dass sie mindestens 1 Fenster auf der zur S 120 (Bautzener Str.) abgewandten Gebäudeseite haben. Alternativ können überwiegend zum Schlafen genutzten Räume und schutzbedürftige Räume (Wohnräume) mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen so angeordnet werden, dass sie nur Fenster an den anderen Fassaden haben, wenn diese Räume mit einer schalldämmten Belüftung ausgestattet sind.

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastrmäßigen Bestand und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss	1. Entwurf	12.08.2014
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	1. Entwurf	14.10.2014
- Öffentliche Auslegung	1. Entwurf	23.02.2015 - 24.03.2015
- Abwägungsbeschluss	1. Entwurf	06.10.2015
- Satzungsbeschluss	1. Entwurf	06.10.2015
- Aufstellungsbeschluss	2. Entwurf	19.01.2016
- Öffentliche Auslegung	2. Entwurf	25.01.2016 - 26.02.2016
- Satzungsbeschluss	2. Entwurf	01.03.2016
- Genehmigung mit Bescheid des Landratsamtes Bautzen	2. Entwurf	21.03.2016

Doberschau-Gaußig, den 04.03.2016
 Schulze Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
 Doberschau-Gaußig, den 13.12.2016
 Schulze Fischer Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE DOBERSCHAU-GAUSSIG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "Bautzener Straße" OT Gaußig 2. Entwurf *

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der aktuell gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über den Bebauungsplan "Bautzener Straße" OT Gaußig, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, in der Fassung vom Januar 2016 erlassen.

[Pflanzenliste 1 gemäß Abwägung vom 06.10.2015 redaktionell korrigiert]

Gemeinde Doberschau-Gaußig Landkreis Bautzen

Bebauungsplan 2. Entwurf* "Bautzener Straße" OT Gaußig
 Planzeichnung und textliche Festsetzungen

PLANUNGSBÜRO BOTHE
 Wasstraße 8, 01219 Dresden
 www.planungsbuero-bothe.de

Landschaftsarchitektin-BIto Grohmann
 01219 Dresden, Wasstraße 8
 www.biotogrohmann.de

Maßstab 1 : 1000 Planungsstand: Januar 2016
 *Änderung 2 Entwurf durch Gemeinde Doberschau-Gaußig