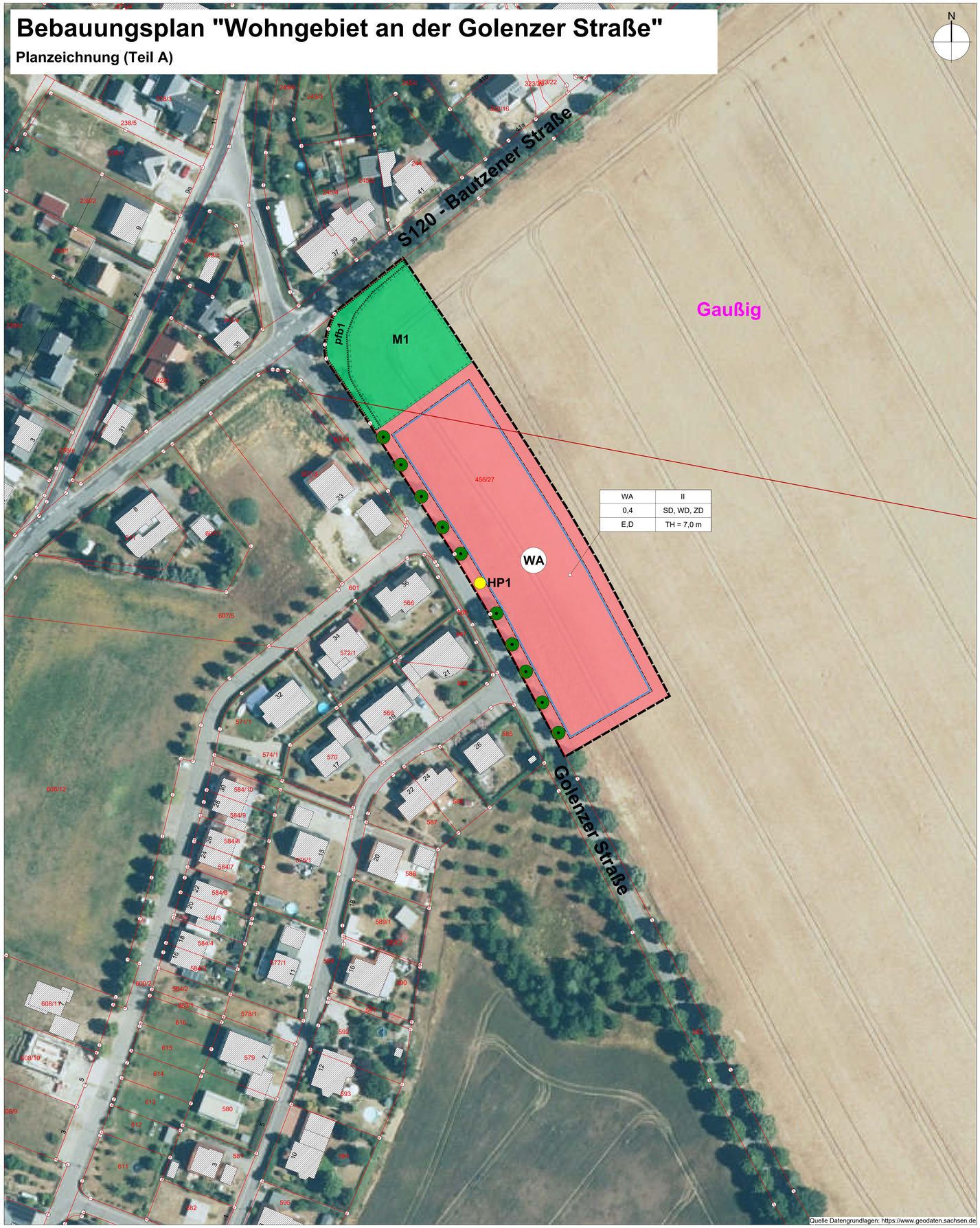
Bebauungsplan "Wohngebiet an der Golenzer Straße"

Planzeichnung (Teil A)



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschau-Gaußig hat am 04.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet an der Golenzer Straße" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes auf der Internetseite der Gemeinde Doberschau-Gaußig unter https://doberschau-gaussig.de am __.__.2025.

   Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, (Siegel) Der Bürgermeister
   den __.__.____ (Unterschrift)

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs.1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung der Vorentwurfsplanunterlagen mit Stand ____.2025 in der Zeit vom ____.2025 bis einschließlich ____.2025. Die Bekanntmachung erfolgte in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes auf der Internetseite der Gemeinde Doberschau-Gaußig unter https://doberschau-gaussig.de am ____.2025 sowie auf der Internetseite des Zentralen Landesportals Sachsen unter https://buergerbeteiligung.sachsen.de.

   Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, (Siegel) Der Bürgermeister
   den __.__.____ (Unterschrift)

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ____.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliertheitsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

   Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, (Siegel) Der Bürgermeister
   den __.__.____ (Unterschrift)

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschau-Gaußig hat in seiner öffentlichen Sitzung am ____.2025 den Entwurf und die Auslage des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom __.__.2025, gebilligt und zur öffentlichen Auslage bestimmt.

   Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, (Siegel) Der Bürgermeister
   den __.__.____ (Unterschrift)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet an der Golenzer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen, wurde in der Zeit vom ____.2025 bis einschließlich ____.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes auf der Internetseite der Gemeinde Doberschau-Gaußig unter https://doberschau-gaussig.de am ____.2025 sowie auf der Internetseite des Zentralen Landesportals Sachsen unter https://buergerbeteiligung.sachsen.de erfolgt.

   Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, (Siegel) Der Bürgermeister
   den __.__.____ (Unterschrift)

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschau-Gaußig hat in seiner öffentlichen Sitzung am ____.2025 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, (Siegel) Der Bürgermeister
   den __.__.____ (Unterschrift)

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am _____ vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.____ gebilligt.

   Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, (Siegel) Der Bürgermeister
   den __.__.____ (Unterschrift)

8. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom __.__.____ AZ: _____ erteilt.

   Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, (Siegel) Der Bürgermeister
   den __.__.____ (Unterschrift)

9. Die Satzung des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Golenzer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, (Siegel) Der Bürgermeister
   den __.__.____ (Unterschrift)

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes "Wohngebiet an der Golenzer Straße" 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, ist am _____ durch Bekanntmachung in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes auf der Internetseite der Gemeinde Doberschau-Gaußig unter https://doberschau-gaussig.de ortsüblich bekanntgemacht worden. Daneben kann die Erteilung der Genehmigung auf dem zentralen Internetportal des Landes unter www.buergerbeteiligung.-sachsen.de eingesehen werden.
    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 _____ in Kraft getreten.

    Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, (Siegel) Der Bürgermeister
    den __.__.____ (Unterschrift)

11. Die Darstellungen der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich der Satzung entspricht dem katastermäßigen Bestand vom _____ und gilt nur für Übersichtszwecke.
    Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

    Kamenz, den __.__.____ (Siegel) (Unterschrift)
    Vermessungs- und
    Furneuordnungsamt

textliche Festsetzungen (Teil B)

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom _____ folgende Satzung zum Bebauungsplan "Wohngebiet an der Golenzer Straße" erlassen:

Teil A: Planzeichnung vom:
Teil B: textliche Festsetzungen vom:

RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

c) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

d) Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

e) Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie nicht störenden Gewerbebetrieben unzulässig ist.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1BauGB; §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der Nutzungsschablone bestimmt.

1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Im Gebiet wird die offene Bauweise festgeschrieben. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenze definiert. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen die notwendigen Zuwegungen und Nebenanlagen, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.5 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Zufahrten dürfen als Stellplätze genutzt werden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Die Zuwegung zum Baugebiet erfolgt über die öffentlich gewidmete, kommunale Straße "Golenzer Straße". Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

1.7 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16,18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) der Gebäude entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen im Baugebiet ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt HP1 mit einer Höhe von 251 m NHN entsprechend dem Höhenreferenzsystem DHHN2016. Für technologische Aufbauten sind auf max. 5 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche Überschreitungen der Bauhöhen zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Im Bebauungsplangebiet sind als Dachform für die Hauptgebäude ausschließlich Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig. Bei der Errichtung von Nebengebäuden und Garagen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude mit einem Vollgeschoss sind mit einer Dachneigung von 15° bis 48° auszubilden, mit zwei Vollgeschossen mit max. 25°. Bei der Errichtung von Nebengebäuden und Garagen sind ausnahmsweise abweichende Dachneigungen zulässig.

2.2 EINFRIEDUNGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Im Bebauungsplangebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Parallel zur öffentlichen Erschließungsstraße sind diese min. 0,5 m zur Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen.
An Kreuzungen und Einmündungen sind im Bereich der erforderlichen Sichtfreihaltebereiche Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig.

2.3 STELLPLÄTZE (§ 83 Abs.1 SächsBO)
Neu zu errichtende PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu versehen.

2.4 GELÄNDEGESTALTUNG
Aufschüttungen und Ausgrabungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB, § 178 BauGB)
Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm, (gemessen in 1 m Höhe) sowie einer Stammnhöhe von mind. 1,80 m der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
Die so ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft als Grünflächen herzustellen, zu unterhalten und zu pflegen.

3.3 PFLANZBINDUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Einzelbäume
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Die Entnahme ist ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende Gründe vorliegen. Diese sind im Vorfeld bei der Gemeinde Doberschau-Gaußig anzuzeigen. Entnommene Bäume sind durch den Antragsteller auf der privaten Grundstücksfläche zu ersetzen. Als Ersatz sind Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen.

pfb1
Die innerhalb des pfb1 befindlichen Bäume sind zu erhalten. Die Entnahme ist ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende Gründe vorliegen. Diese sind im Vorfeld bei der Gemeinde Doberschau-Gaußig anzuzeigen. Entnommene Bäume sind durch den Antragsteller innerhalb des pfb1 zu ersetzen. Als Ersatz sind Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen.

3.4 MAßNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE ZUM SCHUTZ DER FAUNA INNERHALB DES VORHABENSTANDORTES (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M1
Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist auf einer Grundfläche von 1.304 m² eine extensiv genutzte Wiesenfläche mit integrierter Baumgruppe zu entwickeln. Für die Herstellung der Wiese ist eine standortgerechte, kräuterreiche Wiesenmischung einzusäen. Innerhalb dieser sind 3-5 Bäume der Pflanzliste 1 als Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m anzupflanzen.
Die zukünftige Pflege der Wiese ist wie folgend umzusetzen:
1. Die Anzahl der zulässigen Schnitte der Grünfläche wird auf 2 im Jahr begrenzt, wobei eine Mahd im Zeitraum vom 1.5. bis 1.8. unzulässig ist.
2. Das Schnittgut ist nach der Mahd von der Fläche zu entfernen.
3. Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern auf der Fläche ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Einsatz von organischen Düngern, wenn nachweislich ein Mangel in der Grundversorgung mit Nährstoffen bei den gepflanzten Bäumen vorliegt.

M2 *(ohne zeichnerische Festsetzung)*
1. Im Bereich des Baugebietes kann ein Vorkommen von Vogelarten nicht ausgeschlossen werden, welche die vorhandenen Habitatstrukturen als Bruthabitat nutzen. Die Baufeldfreimachung (Boden- und Planierarbeiten, etc.) im Bereich des Ackers ist im Zeitraum vom 1.10. bis 1.3. des jeweiligen Jahres durchzuführen. Ist die Einhaltung des Zeitraumes nicht möglich, ist die Fläche vor Baubeginn auf ein Vorkommen von Brutvogelarten durch fachkundiges Personal zu untersuchen bzw. sind im Vorfeld Vergrämungsmaßnahmen auf der Fläche durchzuführen. Diese sind mit dem Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen abzustimmen.
2. Von Baumaßnahmen beanspruchte Gehölze sind im Vorfeld durch einen Artexperten auf ein Vorkommen von Fledermäusen bzw. Vögel zu überprüfen. Wird ein Vorkommen eines bestehenden Fledermausquartiers oder einer Vogelbrutstätte bestätigt, ist dessen Erhalt zu prüfen. Ist kein Erhalt der Lebensstätte möglich, sind die Arbeiten im Zeitraum vom 1.11. bis 28.2. durchzuführen sowie eine Befreiung von den Zugriffsverboten zur Beseitigung der Wohnstätte beim Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen einzuholen (§ 2 Abs.1 und § 44 i.V.m. § 67 BNatSchG). Wird die Lebensstätte außerhalb dieses Zeitraumes vom 1.11. bis 28.2. entfernt, sind weitergehende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, welche im Vorfeld mit einem Artexperten bzw. mit dem Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen abzustimmen sind. Zum Ausgleich von dauerhaften Quartierverlust sind Ersatzquartiere in einem Verhältnis von 1 : 3 vor Beginn der Baumaßnahmen in der Nähe des Eingriffsortes zu errichten. Zu verwenden sind handelsübliche vorgefertigte Quartiere. Die Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Bauberwachung zu begleiten.
3. Das Entfernen von Gehölzen innerhalb des Baugebietes ist zum Schutz wildlebender Tierarten und ihrer Lebensräume in der Zeit vom 1. März bis 30. September grundsätzlich verboten (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Für notwendige Gehölzfällungen im Verbotszeitraum ist beim Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen ein begründeter Antrag auf Befreiung des Verbotes zu stellen. Während der Arbeiten im Plangebiet ist darauf zu achten, dass keine wildlebenden Tiere der besonders oder streng geschützten Arten (beispielsweise Vögel, Fledermäuse oder Hornissen) verletzt, getötet oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) nachhaltig beeinträchtigt werden (§ 44 Abs.1 BNatSchG). Sollten während der Arbeiten Nester und dergleichen entdeckt werden, ist umgehend das Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Bestehen keine Möglichkeiten zur Erhaltung der geschützten Lebensstätten, ist eine Befreiung von den Zugriffsverboten zur Beseitigung der Wohnstätte einzuholen (§ 2 Abs.1 und § 44 i.V.m. § 67 BNatSchG).
4. Alle in den Pkt. 1 bis 3 aufgeführten Maßnahmen sind im Rahmen der **ökologischen Baubegleitung** zu begleiten und in Schrift und Bild/Foto zu protokollieren. Die Protokolle sind dem Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen regelmäßig und unaufgefordert vorzulegen.

4. HINWEISE

4.1 ARCHÄOLOGIE
Das Landesamt für Archäologie (LfA) ist in unbebauten Bereichen vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Ab- bruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und vor weiterer Zerstörung zu sichern, sofern nicht das zuständige LfA mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, vu.a.) sind sofort dem LfA Telefon 0351/8926655 zu melden.

4.2 ALTLASTEN / ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Altlasten bekannt. Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umwelt- und Forstamt des Landkreises Bautzen unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Alle im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist, zuzuführen. Abfälle sind gemäß des KrWG vorrangig zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind Nachweise unter Beachtung der KrWG und NachwV zu führen. Bei der Sammlung, Aufbereitung und Beseitigung der anfallenden festen, flüssigen und gasförmigen Abfall- und Verwertungsstoffe sind die Vorschriften, Grundsätze und Normative einzuhalten.

4.3 BODENSCHUTZ
Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastung sind folgende gesetzliche Grundlagen bei der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- Baugesetzbuch (BauGB):§ 1 Abs.5 und § 202
- Sächsische Bauordnung (SächsBO): § 62 i.V.m. § 2 Abs.1
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

Erdaushub
Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsflächen zu sichern. Das im Zuge des Erdaushubes anfallende, unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen.

4.4 OBERFLÄCHENWASSER
Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf der eigenen Grundstücksfläche über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. zu nutzen.

4.5 BOHRANZEIGE- UND BOHRERGEBNISMITTEILUNGSPFLICHT
Werden im Bebauungsplangebiet standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchgeführt, sind die dafür abzuteufenden Baugrund- bohrungen vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst anzumelden und die Ergebnisse nach Bohrende an das LfULG zu übergeben.

4.6 IMMISSIONSSCHUTZ
Bei der Errichtung von haustechnischen Anlagen (Klimaanlagen, Wärmeerzeugungsanlagen, etc.) ist darauf zu achten, dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm stellen Mindestanforderungen dar. Für allgemeine Wohngebiete betragen diese tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).
Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhen sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine auf § 19 der 1. BImSchV und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung auf § 22 BImSchG i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH zulässige Traufhöhe in m (Bezugspunkt ist der festgesetzte Höhenpunkt HP1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

SD, WD, ZD Sattel-, Walm- und Zeltdach (Dachform der Hauptgebäude)

E,D Einzelhaus, Doppelhaus (Bauweise der Gebäude)

Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

pfb1 Bezeichnung der Pflanzbindung

Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1 Bezeichnung der Maßnahme

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HP1 - unterer Höhenbezugspunkt mit einer Höhe von 251 m entsprechend dem Höhenreferenzsystem DHHN2016 für die festgesetzte zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen im Baugebiet

Stromleitung (Bestand)

nachrichtlich übernommen

Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

GEMARKUNG Gemarkungsgrenzen

Gebäudebestand

Hausnummer

PFLANZLISTE 1

Acer campestre	- Feldahorn	*Quercus robur*	- Stieleiche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	*Salix alba*	- Silberweide
Carpinus betulus	- Hainbuche	*Sorbus aucuparia*	- Gem. Eberesche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche	*Tilia cordata*	- Winterlinde
Prunus padus	- Traubenkirsche		

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl zulässiger Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Dachform
E = Einzelhaus D = Doppelhaus	TH = Traufhöhe

Projekt	**Bebauungsplan "Wohngebiet an der Golenzer Straße"**
Auftraggeber	**Gemeinde Doberschau-Gaußig** **Hauptstraße 13, 02692 Gnaschwitz**
Bearbeitung	RICHTER+KAUP PLANUNG UND PROJEKTMANAGEMENT Büro für Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Tiefbauplanung Berliner-Straße-21 * 02826 Görlitz * Tel. (03581) 421920* Fax 4219211
Planungsstadium	Vorentwurf
Plan	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Verfasser	Dipl.-Ing.(FH) O. Grottke Maßstab: M 1 : 500 (im Original) 0m 5m 10m 15m 30m
Format	A0 Datum: Görlitz, 27.06.2025