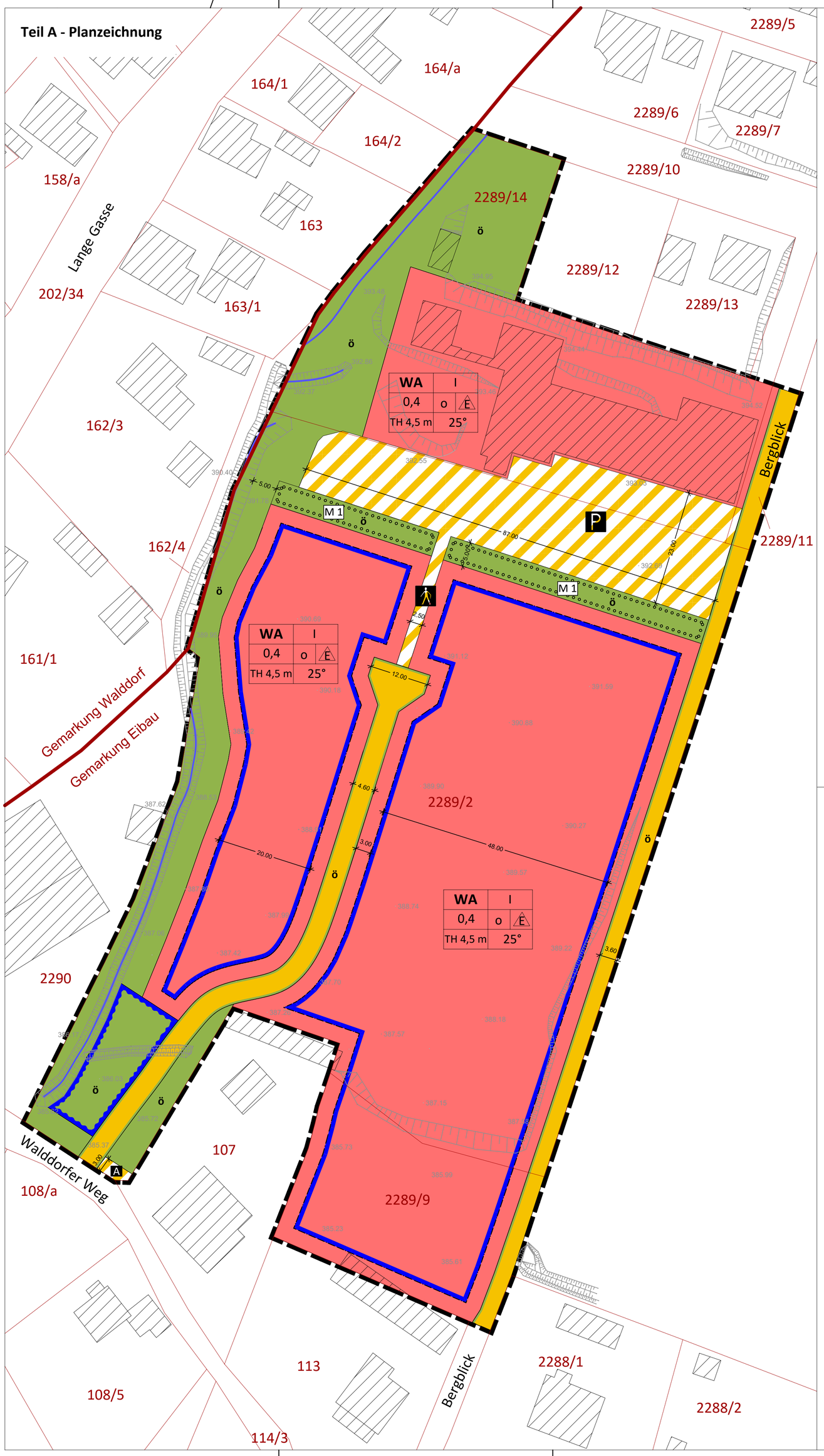
Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
I — max. zulässige Anzahl Vollgeschosse (VG)
TH 4,5 m — max. zulässige Traufhöhe (TH)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ö — öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P — Parkfläche - Anlieger
Fußweg
A — Abfallbehältersammelstelle

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ö — öffentliche Grünflächen

6. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

offener Graben
Versickerungsfläche

7. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fläche mit Bindung für Bepflanzung
M 1 — grünordnerische Maßnahme

8. Sonstige Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung	VG
GRZ	Bauweise
TH	Dachneigung

Inhalt der Nutzungsschablone

25° — Mindestdachneigung von Hauptgebäuden

II. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE / HINWEISE

1002/6 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
Gemarkungsgrenze
Gebäude Bestand
Böschung Bestand
387.27 — Höhen Bestand, Angaben in m über NN
1.80 — Bemaßung in Meter

Teil B - Textliche Festsetzungen

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
(2) Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle anderen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) sind unzulässig.
(3) Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Alle anderen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß WA mit einer GRZ von 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks.
(2) Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO um max. 50% der Grundfläche überschritten werden.
(3) Es ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig. Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, wenn das Dachgeschoss über weniger als zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m erreicht.
(4) Die zulässige Traufhöhe ist mit 4,50 m über Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der am Baugrundstück anliegenden Straßenkante.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(1) Die Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
(2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Planes durch Baugrenzen festgesetzt.
(3) Eine Überschreitung der Baugrenze für Stellplätze ist zulässig. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.

4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
(1) Die im zeichnerischen Teil des Planes festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

5 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
(1) Die im Planeintrag festgesetzte Fläche ist regelmäßig zu pflegen und funktionsfähig zu halten.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) Eine Befestigung nicht überdachter Stellplätze und deren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.
(2) Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken vollständig zurückzuhalten und selbst zu nutzen oder den Vegetationsflächen der Grundstücke zur Versickerung zuzuführen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vom jeweiligen Bauherrn zu prüfen, geeignete Bauweisen für eine geregelte Sammlung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers einzusetzen (z.B. Rigole, Zisterne) und die technischen Anlagen nach den fachlichen Anforderungen der DWA-A 138 zu planen.

7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M1 ist ein Heckenstreifen mit 40 Sträuchern je 100 m² zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind heimische standortgerechte Straucharten zu verwenden. Die Maßnahme ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Flächeninanspruchnahme zu realisieren. Pflanzqualität Sträucher: mind. 3 Triebe bzw. mind. 2 x verpflanzt, wurzelnackt, Höhe 100-150 cm (70%) und 60-100 cm (30%)

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7 Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
(1) Als Dachformen der Hauptgebäude sind Satteldach, Zwerchdach, Schleppdach, Zeltdach, Pultdach versetzt, Walmdach und Krüppelwalmdach zulässig.
(2) Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von mind. 25° auszuführen.
(3) Dachdeckungen sind mit regional typischen Farbtönen und möglichst stumpfen, matten Oberflächen auszuführen.
(4) Die Nutzung der Dachflächen für solarenergetische Anlagen ist zulässig.

8 Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
(1) Fassaden sind nur in natürlichen, hellen und gebrochenen Farbtönen zulässig. Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

9 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 SächsBO)
(1) Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder am Gebäude zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

10 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)
(1) Einfriedungen müssen sich in Gestaltung und Material in das ortsübliche Erscheinungsbild einfügen. Von den Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen. Zulässig sind Zäune aus Holz oder Metall sowie Laubgehölzhecken.

11 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)
(1) Nicht überbaute Flächen, die nicht als Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Kies- und Schottergärten sind unzulässig.

III Hinweise

Baugrund- und Hydrogeologische Untersuchungen / Umgang mit Niederschlagswasser
Es werden sowohl standortkonkrete Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 als auch hydrogeologische Untersuchungen nach DWA-A 138 empfohlen. Gemäß Geologiedatengesetz (GeoIDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (Fach- und Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen) an das Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.
Für das Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX (https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba) empfohlen.
Bei der Planung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die fachlichen Anforderungen der DWA-A 138 (Arbeitsblatt für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.

Radonschutz
Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet nur geringe Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon aus dem Baugrund in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei Errichtung von Gebäuden einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden ist die Erforderlichkeit entsprechender Maßnahmen ebenfalls zu prüfen. Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle:
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
Tel. 0371 /46124-221, Fax. 0371 /46124-229
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful,
www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html

Archäologie
Für Bodenfunde, die im Rahmen der Bauarbeiten z.B. durch ausführende Firmen festgestellt werden, besteht gemäß § 20 SächsDSchG die Meldepflicht gegenüber der Denkmalschutzbehörde.

Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken
Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte. Gemäß § 6 SächsVermKatG hat derjenige, der Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auf seine Kosten zu veranlassen.

Barrierefreiheit
Bei allen Planungen und Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich ist die Barrierefreiheit zu beachten und im Sinne der gleichberechtigten Teilhabe von Menschen mit den verschiedensten Behinderungen konsequent umzusetzen. Bei der Planung und beim Bau der Einfamilienhäuser wird die Beachtung der DIN 18040-2 empfohlen.

Ver- und Entsorgung
Bei Umsetzung des Vorhabens sind die anerkannten Regeln der Technik, erforderliche Sicherheitsabstände, Hinweise zur Bauausführung und weitere Vorgaben der Medienträger (Trink-/ Abwasser, Strom, Gas, Informationsanlagen, Telekom) zu beachten.

Immissionsschutz
Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete sind die Nutzungszeiten der Fitnesshalle bis 21.30 Uhr und der Abfahrverkehr von Nutzern, Personal oder Dritten bis max. 22.00 Uhr begrenzt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind nach Fertigstellung der Bebauung und Gestaltung der Außengelände im Bereich unversiegelter Freiflächen Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze (nur im Falle einer gärtnerischen Nutzung) auszuschließen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	.....
Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Entwurf)	.....
Öffentliche Auslegung	.....
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	.....
Billigungs- und Auslegungsbeschluss (geänderter Entwurf)	.....
Öffentliche Auslegung	.....
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	.....
Abwägungsbeschluss	.....
Satzungsbeschluss	.....

Gemeinde Kottmar,

den ..... Siegel Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan "Brachfläche Damino II / Bergblick, Gemeinde Kottmar OT Eibau" wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Kottmar,

den ..... Siegel Bürgermeister

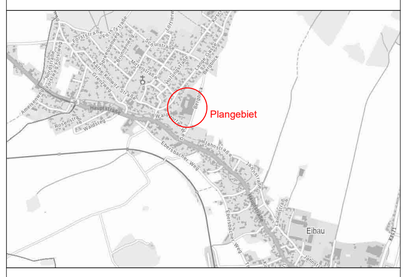
Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der Plan während der üblichen Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, am ..... öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Kottmar,

den ..... Siegel Bürgermeister

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

Löbau, den ....
Landkreis Görlitz,
Amt für Vermessungswesen
und Flurneuordnung



PROJEKT
Bebauungsplan "Brachfläche Damino II / Bergblick, Gemeinde Kottmar OT Eibau"
Landkreis Görlitz

PLANUNGSTRÄGER
Gemeinde Kottmar
Hauptstraße 62, 02739 Kottmar OT Eibau

ZEICHNUNG
Satzung

N

DATUM
Juni 2021 mit redaktionellen Änderungen vom 05.10.2021

MAßSTAB
1 : 500

PLANVERFASSER
Büro Neuland
Lindenberger Straße 46 b
02736 Oppach
Tel.: 035872/ 41910
Fax: 035872/ 41911
post@neuland-oppach.de
www.neuland-oppach.de