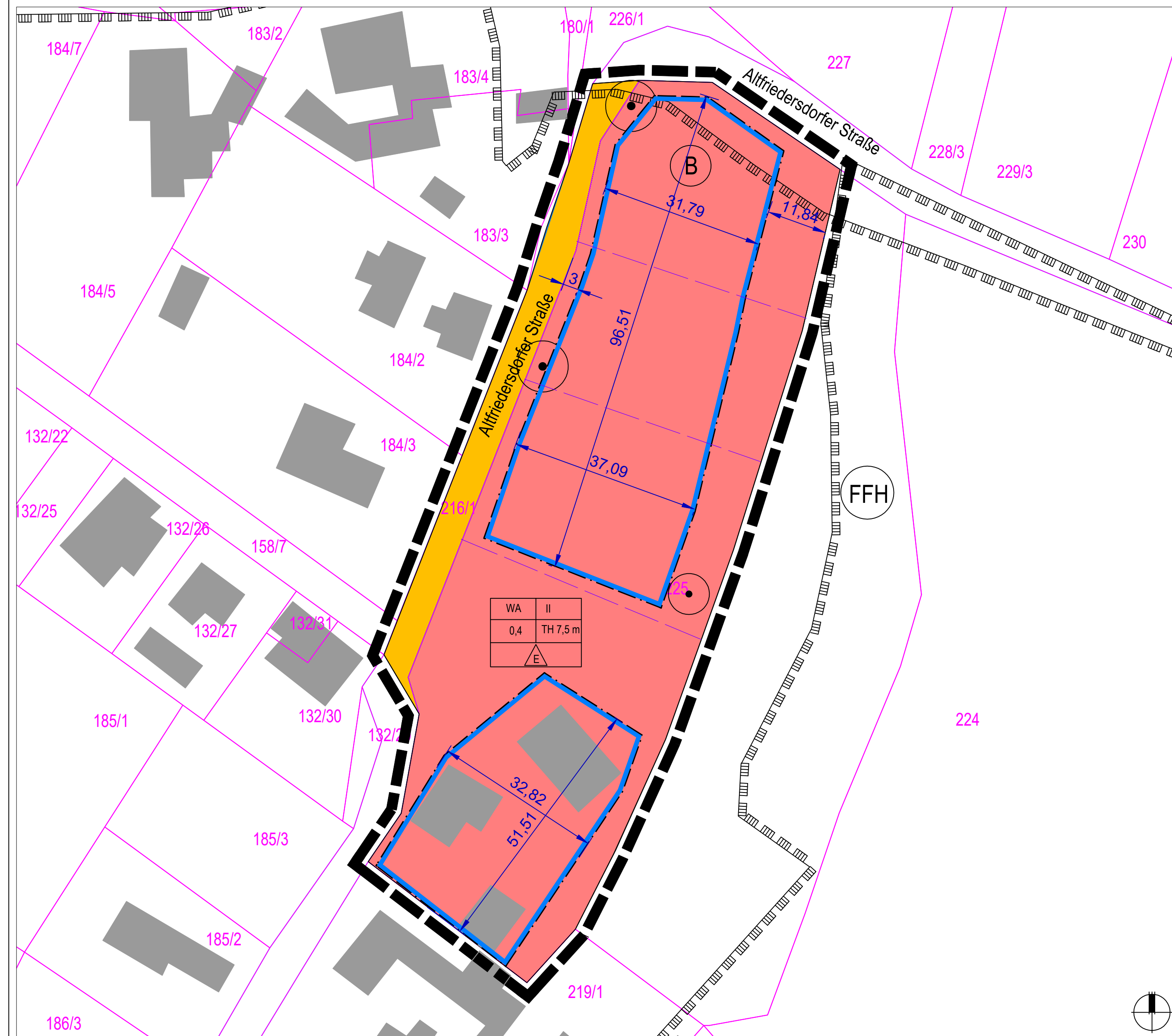


# Bebauungsplan nach § 13b BauGB "Friedersdorf- Altfriedersdorfer Straße"

## 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 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

**WA II**  
0,4 TH 7,5 m  
E

0,4 Grundflächenzahl  
II max. Zahl der Vollgeschosse  
E Einzelhäuser zulässig  
7,5 m max. Traufhöhe

**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)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

**Bäume**  
**B** Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft  
**FFH** Flora-Fauna-Habitat Gebiet: Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft

**sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Darstellungen ohne Normcharakter**

219/1 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (Bestand)  
7.00 Bemaßung in m  
Flurstücksteilung (Vorschlag)  
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]
- Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt gem. § 1 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA).
  - 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.
  - 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]
- 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.
  - Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte sind als Höchstgrenzen zu betrachten. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf nicht überschritten werden.
- 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]
- Nach § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
  - Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
  - Nebenanlagen im Sinne § 12 und § 14 BauNVO sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

#### B I b) Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen

- 4 Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 - 14 BauGB]
- Je Baugrundstück ist eine Zufahrt auf die Erschließungsstraße "Altfriedersdorfer Straße" zugelassen.

### B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 89 (1) Nr. 1 SächsBO]
- Die Dächer der Hauptgebäude mit einem Vollgeschoss sind mit einer Neigung von 15° bis 48° auszubilden, mit zwei Vollgeschossen maximal 25°. Für Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind abweichende Dachneigungen zugelassen.
  - Die Dachformen und Farbgestaltung der Bedachung sind mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen. Unzulässig sind Signalfarben und hochglänzende Dacheindeckungen.
  - Innerhalb des Geltungsbereiches sind Pultdächer (auch erweitert), Satteldächer (auch erweitert und -Waldmächer), Mansardendächer sowie Walmdächer (auch -Kehldächer), Schleppdächer, Zwerchdächer und Zeltdächer zulässig.
  - Die Außenwände der Gebäude sind mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen und in gedeckten, naturnahen Farbtönen auszuführen. Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende, reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
  - Teilvertäfelungen aus holzähnlichen Werkstoffen sind zulässig.
  - Reine Blockhäuser aus Rundstämmen sind unzulässig.
  - Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.
- 2 Einfriedungen [§ 89 (1) Nr. 1 SächsBO]
- Grundstückseinfriedungen sind mindestens 0,5 m von der "Altfriedersdorfer Straße" abzurücken. Sie sind sockellos und mit 10 cm Bodenfreiheit zu errichten.
  - Es sind Einfriedungen aus natürlichen Stoffen, wie Holz zulässig. 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]
- Die nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind als Gärten (mind. Rasen- oder Wiesenansaat) und zu gestalten. Je 150 m<sup>2</sup> bebauter Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbauer oder hochstämmiger Obstbaum gemäß der Pflanzliste ("Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen" vom Landratsamt Bautzen, Umweltamt, 2002) zu pflanzen.
  - Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
  - An der rückwärtigen Grenze der geplanten Baugrundstücke ist ein mind. 2m breiter Gehölzstreifen aus einheimischen und standortgerechten Arten gemäß der o.g. Pflanzliste anzulegen.
  - Die bestehenden Gehölzstreifen westlich und südlich der künftigen Wohnbebauung sind weitestgehend zu erhalten. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind betroffene Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 2 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]
- Auf den Baugrundstücken innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Befestigung von Gehwegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

## Hinweise

### Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrSchG / §§ 153 - 158 StrSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> 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 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 Radonenschutz 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/buf (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.

### Baugrund

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, wird 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, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, wird um Zusendung der Ergebnisse gebete. Es wird hierbei auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes verwiesen.

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

### Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung ist auf dem vorhandenen Parkplatz zu realisieren und sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Des Weiteren ist auf alle nicht notwendigen Erdbewegungen zu verzichten. Bei dem Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sollten Fallen für Kleintiere und Vögel vermieden werden.

Die bestehenden Gehölze sind, soweit sie in der Nähe des Baufeldes stehen, vor Verletzungen und Schäden durch Bauarbeiten zu schützen. Eine baubedingte Störung kann durch eine Einschränkung der Bauzeiten für Arbeiten außerhalb der Gebäudehülle auf die Zeiten mit Tageslicht ausgeschlossen werden. Die Beleuchtung der Baustelle ist auf ein Minimum zu reduzieren.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Beschreibung des Landkreises Bautzen**  
Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen dem katastermäßigen Bestand vom \_\_\_\_20\_\_ und gelten nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.  
Kamenz, ..... Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation
- Aufstellungsbeschluss**  
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat am \_\_\_\_20\_\_ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.  
Lohsa, ..... Bürgermeister
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung i.d.F.v. \_\_\_\_20\_\_ wurden durch den Gemeinderat gebilligt und die Öffentlichkeit der Beteiligung und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_20\_\_ beschlossen.  
Lohsa, ..... Bürgermeister
- Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. \_\_\_\_20\_\_ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_20\_\_ für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_20\_\_ im Heimatkurier 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.  
Lohsa, ..... Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden zum Entwurf**  
Die Unterrichtung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_20\_\_. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 BauGB erfolgte vom \_\_\_\_20\_\_ bis \_\_\_\_20\_\_.  
Lohsa, ..... Bürgermeister
- Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanes**  
Der Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsprotokoll) zum Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am \_\_\_\_20\_\_ gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Lohsa, ..... Bürgermeister
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan**  
Die Satzung zum Bebauungsplan i.d.F.v. \_\_\_\_20\_\_ wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am \_\_\_\_20\_\_ beschlossen. Die Begründung i.d.F.v. \_\_\_\_20\_\_ wurde durch den Gemeinderat am \_\_\_\_20\_\_ gebilligt.  
Lohsa, ..... Bürgermeister
- Ausfertigung der Satzung**  
Die Satzung wurde nach § 4 Abs. 3 SächsGemO am ..... ausgefertigt.  
Lohsa, ..... Bürgermeister
- Bekanntmachung**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Heimatkurier am \_\_\_\_20\_\_ 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.  
Lohsa, ..... Bürgermeister

### Grenz- und Vermessungsmarken:

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

Bei Raumbezugspunkten ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Referat 34, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden, Tel. 035118283-3425 oder 3421 zuständig.

## Bebauungsplan "Friedersdorf- Altfriedersdorfer Straße"

### Planteil A / B - Zeichnerische und textliche Festsetzungen

PLANUNGSSTAND: Satzung  
PLANFASSUNG: 16.03.2020

GEMEINDE: Lohsa  
Am Rathaus 1  
02999 Lohsa

GEMARKUNG: Friedersdorf Flur 1

MAßSTAB: M 1:500

