TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. **Rechtsgrundlagen**
dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 incl. Änderungen durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 sowie die Sächsische Bauordnung, zuletzt geändertdurch das Sächsische Aufbaubeschleunigungsgesetz vom 4.Juli 1994.
Für den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan wurde das Verfahren des vorzeitigen Bebauungsplanes gewählt.
Die vorgesehene Ortserweiterung wurde mit dem Beschluß des Gemeinderates vom 14.9.1992 in den Entwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

2. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

2.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
Die Art der baulichen Nutzung ist im Lageplan eingetragen:
Die Grundstücke 12, 26, 27 und 28 werden als Mischgebiet eingestuft.
Sie dienen neben der Wohnfunktion vorrangig der Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe, Geschäfts- und Bürofunktionen.
Nutzungen nach § 6 (2) 7 und 8 (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

Alle anderen Grundstücke dienen vorwiegead dem Wohnen und sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft.
Ausnahmen nach §4(3) 2-5 BauNVO sind unzulässig. Nutzungen nach §4 (2) 2 und 3 BauNVO sind ausschließlich auf den Grundstücken Nr. 10 - 13 zulässig.
Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städebauliche Planung aus Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 sind durch die Nutzung innerhalb des WA-Gebietes einzuhalten.
Eine Überschreitung durch Schallquellen der angrenzenden Gebiete - Dorf- und Mischgebiet, Eisenbahn, Staatsstraße - ist möglich.
Als Höchstgrenze für das gesamte Bebauungsgebiet gelten die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete.

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
Die zulässigen Grundflächen- (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

2.3 Höhenlage der Gebäude und Außenmaße
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht höher als 0,50 m über dem geplanten Geh- bzw. Wohnweg (bei geneigtem Gelände an der Hangseite gemessen) liegen.
Traufhöhe (TH): gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut an der Hangseite.
eingeschossige Gebäude: TH max. = 4,20 m
zweigeschossige Gebäude: TH max. = 7,00 m
Die Dachvorsprünge dürfen an der Traufe max. 60 cm, am Ortgang max. 30 cm betragen, einschließlich Dachrinne.

2.4 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 21a BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Die notwendigen privaten Stellplätze sind als Garagen, Carports oder freie Stellflächen auf den Grundstücken selbst nachzuweisen.

2.5 Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 Bau NVO)
Die Gebäude sind mit entspr. seitlichen Grenzabstand gemäß der Sächsischen Bauordnung im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten.
Die Baufelder, auf denen Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden können, sind im Plan gekennzeichnet. Auf allen anderen Grundstücken sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.6 Zulässige Zahl der Wohneinheiten
In den eingeschossigen Gebäuden sind max. 2 , in den zweigeschossigen Gebäuden max. 4 Wohneinheiten zulässig.

2.7 Stellung der baulichen Anlagen
Die Firstrichtung ist für die Hauptgebäude entsprechend der Planeintragung festgelegt.

2.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Die notwendige Straßenbeleuchtung der neuen Straßen (Planstraße, Anliegerweg) ist, wo erforderlich, auf den Baugrundstücken, an den Grenzen zum Straßenraum, einzuordnen.
(Grundstücke 20, 21, 23 und 24 am Anliegerweg, Grundstücke 7 - 10 an der Planstraße)
Sonstige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung des Grundstückes Nr.4 sowie das Leitungsrecht für das bestehende 10 KV-Kabel sind im Plan eingetragen.

2.9 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Im Bebauungsgebiet liegt ein 10 KV - Hauptkabel zur Energieversorgung. Zwischen den Fundamenten der Gebäude und dem Kabel ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

2.10 Grünordnerische Festsetzungen
Der Bebauungsplan gilt in Verbindung mit dem Grünordnungsplan vom September 1994.

3. **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

3.1. Gestaltung der baulichen Anlagen
Die Außenwände aller Gebäude sind als verputzte Mauerflächen und/oder holzverschalte Flächen vorzusehen. Schieferverkleidungen sind zulässig.
Intensive Farbanstriche sind zu vermeiden.
Außenantennen sind nicht zulässig. Die Grundstücke erhalten einen Kabelanschluß.
Dachform für Hauptgebäude: Satteldach mit 40° Dachneigung. Geringe Abweichungen nach oben sind zulässig.
Dachaufbauten und Öffnungen dürfen 1/3 der gesamten Dachfläche nicht überschreiten.
Dachdeckungsmaterial: Ziegel, vergleichbare Dachsteine aus Beton oder Naturschiefer.
Eine großflächige Eindeckung mit Dachschindeln, Blech o.ä. Materialien ist nicht zulässig.
Der Dachfläche angepaßte Solaranlagen sind zulässig.
Garagen: Satteldach mit mindestens 40° Dachneigung oder Flachdach
Zusammenhängend errichtete Hauptgebäude und Garagen sind aufeinander abzustimmen.
Zusammenhängend errichtete Grenzbauten sind hinsichtlich Fassaden- und Dachgestaltung sowie ihrer Situierung aufeinander abzustimmen.

3.2 Einfriedungen und Grundstücksgestaltung
Als Grundstückseinfassungen sind vorzugsweise freiwachsende oder geschnittene Hecken zu verwenden.
Künstliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen sowie am Ortsrand sind nur in Form von Holzzäunen mit senkrechter Lattung ohne Sockel zulässig. Zwischen den Baugrundstücken sind die o.g. Holzzäune sowie alternativ beidseitig eingegrünte Maschendrahtzäune zulässig.
Die Höhe der Einfriedungen darf 1,10 m nicht überschreiten.
Für die Grundstücke 14, 18 und 19 ist die Einfriedung durch einen Zaun als Abgrenzung zum Bahngelände zwingend vorgeschrieben.
Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen hat entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes so zu erfolgen, daß ein möglichst großes Grünvolumen geschaffen wird.

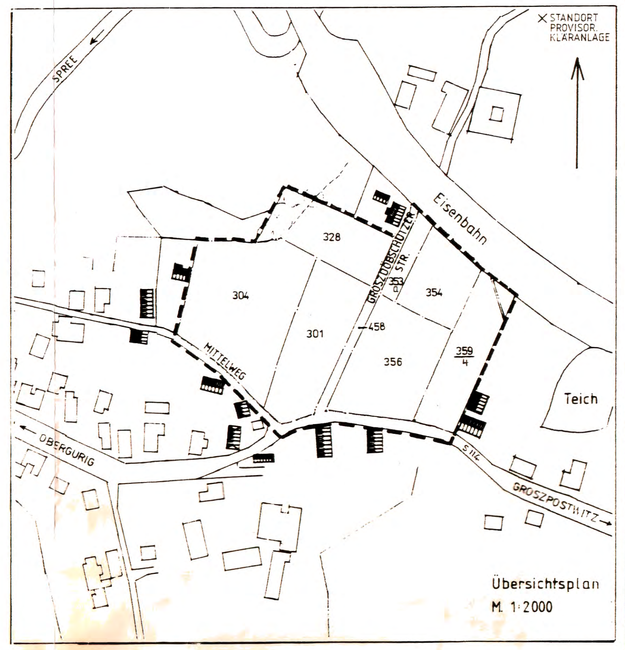
3.3 Verkehrsflächen
Die neu anzulegenden Verkehrsflächen (Anliegerstraße und Anliegerweg mit Wendeplatz) werden im Mischungsprinzip genutzt.
Die Aussagen des Grünordnungsplanes zur Oberflächenbefestigung sind zu beachten.

3.4. Schallschutzmaßnahmen
Die schutzbedürftigen Wohnräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) mit öffenbaren Fenstern sollten nicht an den Fassaden zur S 114 angeordnet werden. An den Fassaden, die senkrecht zur Straße stehen, tritt ein um bis zu 5 dB geringerer Pegel der Verkehrsgeräusche auf als an den Fassaden, die direkt zur Straße zeigen.
Für die unmittelbar an der Straße gelegenen Fassaden kommt der Einbau von Schallschutzfenstern in Betracht.
Mit den Annahmen - Schalldämm-Maß der Außenwand R´w = 50 dB(A)
- Fensterflächenanteil 20 bis 30 %
ergibt sich für diese der Straße nächstgelegenen und zugewandten Fenster nach überschläigiger Abschätzung ein Schalldämm-Maß von R´w=35 dB (Schallschutzklasse 3).
Der Einbau von Lüftungseinrichtungen darf die Schalldämmung der gesamten Außenwandkonstruktion nicht vermindern.
Bei allen anderen Fassaden, die nicht direkt an der S 114 gelegen sind, genügt der sachgemäße Einbau von Fenstern mit Isoliervergiasung (Schallschutzklasse 2, R´w = 30 bis 34 dB).

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
1. Der Grünstreifen entlang des Entwässerungsgrabens und die Grünlandfläche westlich der Feuchtwiese sind als 2-schürige Mähwiesen zu nutzen
2. Fußwege, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenschutz-Waben, wasserdurchlässiges Pflaster o.ä.).
3. Das aus der Dachentwässerung anfallende Regenwasser ist zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden (Gartenbewässerung) oder dem Bachlauf zuzuführen.

- **Pflanzbindungen und Pflanzpflichten** (gem. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
1. Das Feldgehölz am Nordwestrand des Gebietes ist zu erhalten.
An seiner Südseite ist ein Waldmantel aus heimischen Sträuchern anzulegen.
2. Entlang der Erschließungsstraßen und Verkehrsflächen sind an den gekennzeichneten Standorten Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Entlang der Großdöbschützer Straße ist Bergahorn (Acer pseudoplatanus) zu pflanzen, an der L 1LO Winterlinde (Tilia cordata).
Es sind Hochstämme 3x v, mit mindestens 18 cm Stammumfang zu verwenden.
3. Pro 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist ein mindestens mittelgroßer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
4. Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Geländes durchzuführen.
5. Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m² sind mit rankenden oder kletternden Pflanzen flächig zu begrünen.
6. (Pflanzliste lt. Grünordnungsplan)



Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
MI	Mischgebiet	0,4	Grundflächenzahl
o	offene Bauweise	(0,8)	Geschoßflächenzahl
ED	Einzel- u. Doppelhäuser zulässig		

Begrenzungslinien

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grundstücksgrenze
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsfl.

Sonstiges

	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	D	als Dachgeschoß zu gestaltendes Vollgeschoß
	Sträucher anpflanzen	SD	Satteldach
	Baum anpflanzen	40	Dachneigung
	Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, Pflege u. Erhaltg v. Natur u. Landschaft	⟷	Firstrichtung
	Straßenverkehrsfläche		Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
	Verkehrsfläche im Mischungsprinzip		Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität
	Fußweg		Hauptleitungen unterird. vorhanden
	Fläche für Garagen		Hauptleitungen unterird. geplant
▲	Einfahrt		
1	Grundstücksnummer		

Bebauungsplan
Ortserweiterung Kleindöbschütz
Gemeinde Obergurig, Kreis Bautzen

Stand Dezember 1994

Grenzen nur für Übersichtszwecke!

Vermessungsbüro Koban			Lage- und Höhenplan Obergurig
ITG. 26711/01/02/03 (5.89)	Aufn.-Nr. 9/92		
Lagebezug lokal	gemessen 12/92		
Höhenbezug lokal	ergänzt 03/93		
Kreis Bautzen	Großpostwitz	1 : 500	Format 600 x 830
Gemeinde Obergurig	den 10.12.92		Blatt-Nr. 1

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Obergurig hat am 14.9.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB ist am 15.03.93 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.5.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 15.04.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der 1.Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 28.06.93 bis 23.07.93 öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind in der Zeit vom 21.06.93 bis zum 25.06.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.02.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung, in der Zeit vom 22.03.94 bis zum 04.10.94 erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 12.09.94 bis zum 21.09.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.9.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum 2.Entwurf des Bebauungsplanes am 28.11.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 28.11.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.11.94 gebilligt.

Obergurig 21.6.95
Ort Datum Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.03.95 Az.: 52-2511-2-72 Obergurig 2/1 erteilt.

Obergurig 25.09.95
Ort Datum Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Obergurig, 25.09.95
Ort Datum Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom 25.09.95 bis zum 03.10.95 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Satzung ist am 25.09.95 in Kraft getreten.

Obergurig 04.10.95
Ort Datum Der Bürgermeister

Geändert gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 06.03.95 AZ.: 52-2511-2-72 Obergurig 2/1

Obergurig 21.6.95
Ort Datum Unterschrift

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.

Bautzen, am ...
Leiter Staatl. Vermessungsamt

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 06.03.95 (Az. 52-2511-2-72)
Obergurig 2/1
Im Auftrag
Referent Dresden, den 24.08.1995