

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Ausgewiesen sind Mischgebiete (§ 6 BauNVO).
- Tankstellen und Vergnügsstätten sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO).
- Geruchsmittlernde Gewerbebetriebe sind unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Bemessungsgrundlage der First- und Traufhöhe

Bezugsebene
Die Bezugsebene ist die horizontale Ebene am Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk der jeweiligen baulichen Anlage mit dem gewachsenen Gelände am höchsten Geländeschnittpunkt.

Traufhöhe
Die Traufe wird von Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / aufgehendes Mauerwerk bis zur Bezugsebene gemessen.

Firsthöhe
Die Firsthöhe wird am First bzw. an der höheren wogerechten Dachbegrenzung (Oberkante Dachhaut) bis zur Bezugsebene gemessen.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
- Firststrichung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Firststrichung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung in Bebauungsplan anzuordnen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (z. B. Garagen) sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden, sind entlang der Planstraße "A" in Bereich Bereich der Vorgärten nicht zulässig. Garagen sind in den Vorgärten unzulässig. (§ 14 Abs. 1 u. § 12 Abs. 6 BauNVO)

B. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB

- Zuordnung des Ausgleichs (§ 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB und § 8a ff. (NatSchG))
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB)
 - 40% der Fläche "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden als Ausgleich für die Baugebiete festgesetzt.
 - 48% der Fläche "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden als Ausgleich für die öffentlichen Erschließungsanlagen festgesetzt.
 - 12% der Fläche "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden als Ausgleich für die Privatstraßen festgesetzt.

C. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit § 86 Abs. 1, 4 SächsBO
- Die Gestaltungssetzung "Ortsteil Nebelschütz" gilt für die Mischgebiete des Gebietes "Nebelschütz - am Salkateich". Sie ist der Begründung als Anlage beigelegt und einzuhalten.

D. Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 14 SächsBO

- Archäologische Belange
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Baufähigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

HINWEISE

- Archäologische Belange
- Der Bauherr wird im Rahmen des Zutretens an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsBO).
- Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium.
- Zum Abschluss einer Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.
- Funde
Archäologisch Funde sind - am besten telefonisch - dem Landesamt für Archäologie oder der Gemeindeverwaltung zu melden. (§ 20 SächsBO)
- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (insbesondere von Dächern) sollte möglichst breitflächig über die bebauten Bodenzone versickert werden. Es wird der Bau von Zisternen (8 - 10 m³) empfohlen.
- Gering frequentierte PKW-Stellflächen und die Gehwege sollten wasserdurchlässig gestaltet werden.
- Drainage
Für die Bebauung sind Drainageleitungen nicht zulässig. Falls wasserschützende Maßnahmen getroffen werden müssen, sind wasserdichte Keller (Ausbildung als Keller) vorzusehen.
- Baugrunduntersuchung
Bauwilligen wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund einzuholen. Die Anforderungen an den Baugrund sind gemäß DIN 1054 zu beachten.

"NEBELSCHÜTZ - AM SALKATEICH"



RECHTSGRUNDLAGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. von 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBI. I S. 3316).	Der Gemeinderat hat am 26.06.1998 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.	Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung, des Grünordnungsplans und des Umweltberichtes hat gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 04.01.2007 bis 08.02.2007 sowie vom 29.05.2007 bis 15.06.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.12.2006 bis 11.02.2007 sowie am 14.05.2007 bis 18.06.2007 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.	Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt. Nebelschütz, den 14.12.2007
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466).	Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches vom 04.06.1998 bis zum 11.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht.	Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gemäß § 4 (1) BauGB bei der Planaufstellung beteiligt.	Gemeinde Nebelschütz (Siegel) Gemeindeverwalter Thomas Zschornak Bürgermeister
Die Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. der Bek. vom 18. März 1999 (SGBI. S. 86, ber. s. 186), geändert durch Gesetz vom 14.12.2000 (SGBI. S. 513).	Nebelschütz, den 13.12.2007	Nebelschütz, den 13.12.2007	Gemeinde Nebelschütz (Siegel) Gemeindeverwalter Thomas Zschornak Bürgermeister
Gemäß § 1 Planzeichenverordnung 1990 wird bescheinigt, dass die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.	Nebelschütz, den 13.12.2007	Der Gemeinderat hat am 29.11.2007 den Bebauungsplan aufgrund der SächsBO und des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Nebelschütz, den 08.07.2008
Kompetenz, den Staatlichen Vermessungsamt	Gemeinde Nebelschütz (Siegel) Gemeindeverwalter Thomas Zschornak Bürgermeister	Nebelschütz, den 13.12.2007	Gemeinde Nebelschütz (Siegel) Gemeindeverwalter Thomas Zschornak Bürgermeister

PLANZEICHEN

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max. Zahl der Wohnungen	6. Verkehrsflächen	Stroßenverkehrsflächen
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Planstr. A	Stroßenverkehrsflächen mit Bezeichnung
Bauweise	max. Firsthöhe max. Traufhöhe	Stroßenbegrenzungslinie	Stroßenbegrenzungslinie
Mindestgröße der Baugrundstücke		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Zweckbestimmung:
		Privatstr.	Privatstraße
		Notbefahrbarer Fußweg	Notbefahrbarer Fußweg
		W	Wirtschaftsweg
			Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1. Art der baulichen Nutzung		9. Grünflächen	Private Grünflächen
Mischgebiete		PG	Private Grünflächen
MI 1	Bezeichnung der Baugebiete, hier MI1		
2 Wo	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf 2 festgesetzt.	13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen s. textl. Fests. A.5
			Bezeichnung der Fläche für Maßnahmen
			Anpflanzungen von Bäumen
		14. Regelung für den Denkmalschutz	Umgrenzung von Bereichen, die mit Auflegen des Landesamts für Archäologie belegt sind (nachrichtlich). S. textl. Fests. D.1 und Hinweise 1.
			Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Hier: Kreuzifix
		15. Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
			Mindestgröße der Baugrundstücke
			Firststrichung
			Sichtdreieck
			Bauliche Anlagen (Bestand)
			Zaungränztäbellen (Bestand)
			Kreuzifix (Bestand)
			Baum (Bestand)
3. Bauweise, Baugrenzen			
0	Offene Bauweise		
	Baugrenze		
7. Flächen für die Beseitigung von Abwasser			
Zweckbestimmung:			
R	Abwasser, hier Rückhaltung von Niederschlagswasser		
8. Hauptversorgungsleitungen			
	oberirdisch (nachrichtlich)		
	unterirdisch (nachrichtlich)		
Planunterlage			
	Grundstücksgrenze (Bestand)		
	Flurstücknummer (Bestand)		
	Höhenlinien über N.N. (Bestand)		

NJEBJELČICY
GEMEINDE NEBELSCHÜTZ
BEBAUUNGSPLAN

"NEBELSCHÜTZ - AM SALKATEICH"

MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT
November 2007

DIPL. ING. ARCHITEKT G. P. L. BULTEL
An der Schloßmauer 9 05224 Albig Tel: 03731 / 46077
e-mail: gpbultel@t-online.de Fax: 03731 / 0070376
www.bultel-architekt.de **Atelier d'architecture**