RECHTSGRUNDLAGEN
VERMERKE ÜBER DAS VERFAHREN
ZUM BEBAUUNGSPLAN

Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) m.W.v. 01.01.2002

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Die Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. der Bek. vom 18. März 1999 (GVBl. S. 86, ber. s. 186), geändert durch Gesetz vom 14.12.2000 (GVBl. S. 513).

Gemäß § 1 Planzeichenverordnung 1990 wird bescheinigt, dass die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Kamenz, den

.....
Staatliches Vermessungsamt (Siegel)

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gemäß § 4 (1) BauGB bei der Planaufstellung beteiligt.

Nebelschütz, den

.....
Gemeindeverwaltung (Siegel)
Thomas Zschornak
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung hat gemäß § 3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit
vom 21.05.2001 bis 22.06.2001 bzw.
vom 19.11.2001 bis 03.12.2001,
vom 04.03.2002 bis 08.04.2002 und
vom 13.05.2002 bis 28.05.2002 und
vom 24.02.2003 bis 10.03.2003
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.05.2001 bzw. am 12.11.2001, am 15.02.2002 und am 26.04.2002 und am 07.02.2003 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Nebelschütz, den

.....
Gemeindeverwaltung (Siegel)
Thomas Zschornak
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 13.03.2003 den Bebauungsplan aufgrund der SächsGemO und des § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Nebelschütz, den

.....
Gemeindeverwaltung (Siegel)
Thomas Zschornak
Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am 11. JUNI 2003 Aktz. Nr. 31-2511.20/ 92/Nebelschütz -07/2 erteilt.

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Nebelschütz, den 19.03.2025

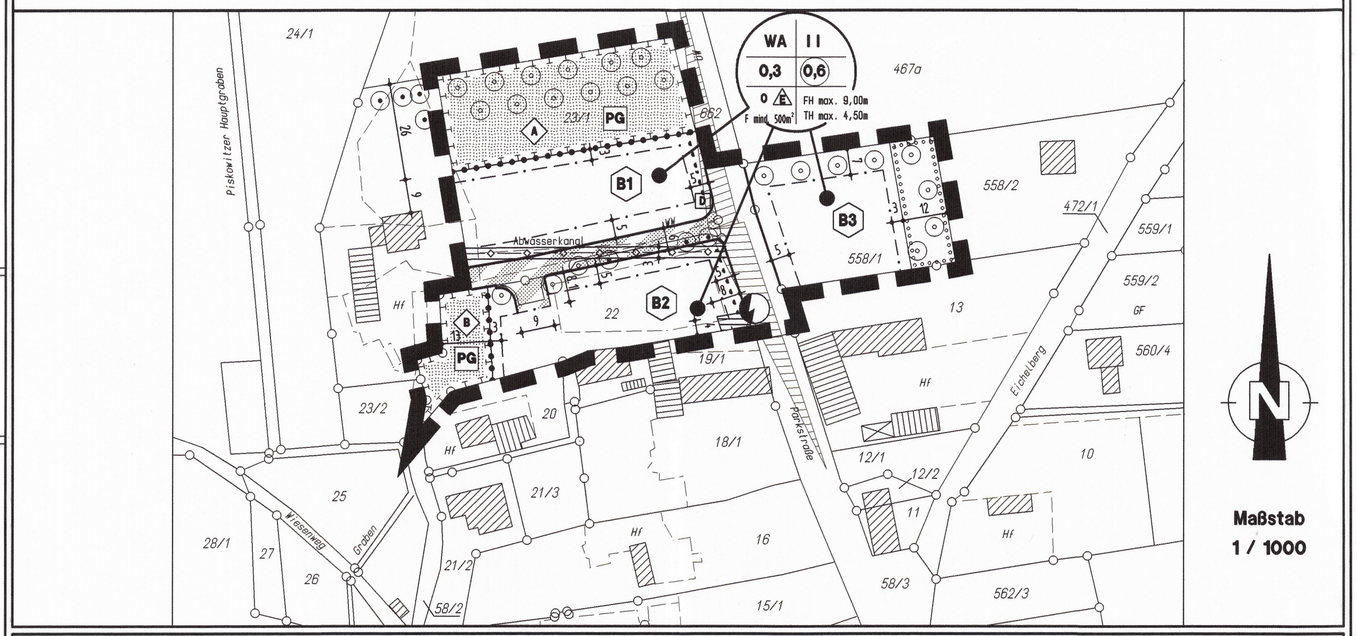
.....
Gemeindeverwaltung (Siegel)
~~Thomas Zschornak~~
Bürgermeister André Bulang

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungplans ist am 26.03.2025 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§44(3), 215 (1) BauGB sowie §24 (6) GemO wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
R E C H T S V E R B I N D L I C H
in Kraft gesetzt.

Nebelschütz, den
29.04.2025

.....
Gemeindeverwaltung (Siegel)
~~Thomas Zschornak~~
Bürgermeister André Bulang

"PISKOWITZ - ÖSTLICH DES PISKOWITZER HAUPTGRABENS"



Maßstab
1 / 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Traufhöhe und Firsthöhe
Die maximale Traufhöhe wird auf 4,50m und die maximale Firsthöhe wird auf 9,0m festgeschrieben.

Bemessungsgrundlage der Trauf- und Firsthöhe:
Bezugsebene:
Die Bezugsebene ist die horizontale Ebene am Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk der jeweiligen baulichen Anlage mit dem gewachsenen Gelände, am höchsten Geländeanschnittpunkt.
Traufhöhe:
Die Traufhöhe wird vom Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / aufgehendes Mauerwerk bis zur Bezugsebene gemessen.
Firsthöhe:
Die Firsthöhe wird am First bzw. an der höheren waagrechten Dachbegrenzung (Oberkante Dachhaut) bis zur Bezugsebene gemessen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

3. Mindestgröße der Baugrundstücke
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Die Baugrundstücke müssen mindestens 500m² groß sein.

4. Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
(§ 14 Abs. 1 u. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist auf 2 festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Maßnahme "A"
Auf der privaten Grünfläche "A" ist entlang der nördlichen Grenze eine Wiese mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen. Die Pflanzabstände sind dem Plan zu entnehmen.
Die Maßnahme "A" ist spätestens zwei Jahre nach Baubeginn eines Bauvorhabens auf der B1-Fläche, durchzuführen.

6.2 Maßnahme "B"
Erhaltung und Ergänzung des im Norden bestehenden Gehölzbestandes. Im Süden ist eine Wiese mit hochstämmigen Obstbäumen, mit Pflanzabständen von 8 bis 10m anzulegen. Vor Durchführung der Pflanzmaßnahme ist der Boden durch Beseitigung von Bauschutt zu sanieren. Die Maßnahme "B" ist spätestens zwei Jahre nach Baubeginn eines Bauvorhabens auf der B2-Fläche, durchzuführen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Zugunsten der Gemeinde Nebelschütz sind die Flurstücke 23/1 und 22 zur Unterhaltung einer Kanalleitung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

8. Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche ist als Gehölzfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Carports und fensterlose Fassadenbereiche von mehr als 20 m² sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

8.3 Die Pflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn durchzuführen.

8.4 Mindestgröße der zu pflanzenden Gehölzarten:
- erster Ordnung als Bäume, hochstämmig zweimal verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm (H 2xv StU 10-12)
- zweiter Ordnung entweder als Bäume H 2xv StU 10-12 oder als Heister 2xv ohne Ballen (oB) 125 - 150 cm
- Hecken: 2xv oB 125-150 cm
- verpflanzter Strauch (V Str) oB 60-100 cm
- Obstbäume: H 2xv ab 7 cm

8.5 Zur Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen sind nur Gehölze aus der Pflanzenliste zu verwenden.
Das Pflanzgut ist auf Dauer zu unterhalten.

Pflanzenliste:

Artenauswahl der Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Artenauswahl der Obstbäume

Äpfel:	Birnen:
Bohnapfel	Alexander Lucas
Jakob Lebel	Köstliche von Charneu
Kaiser Wilhelm	Pastorenbirne
Landsberger Renette	
Ontario	
Roter Boskoop	
Kirschen:	
Großer schwarzer Knorpel	
Heidelfinger	

Artenauswahl der Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Taubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Vibrunum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Syringa vulgari	Flieder

Artenauswahl der Zwergsträucher

Calluna vulgaris	Heidekraut
Erica tetralix	Glockenheide
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere
Genista germanica	Deutscher Ginster
Genista tinctoria	Färberginster

Artenauswahl der Kletterpflanzen:

Bryonia dioica	Rote Zaunrübe
Clematis vitalba	Waldrebe
Calystega sepium	Zaunwinde
Humulus lupulus	Hopfen
Rubus fructicosus	Brombeere
Vicia cracca	Vogelwicke
Solanum dulcamara	Bittersüßer Nachtschatten
Aristolochia durior	Pfeifenwind
Hedera helix	Efeu

B. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB

1. Zuordnung des Ausgleichs gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB und § 8a ff BnatSchG

1.1 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
(§ 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB)
Die Flächen "A" und "B" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden als Ausgleich für die Baugebiete B1 und B2 festgesetzt.

1.2 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
Die Fläche "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen zum Ausgleich werden dem Baugebiet B1 zugeordnet.
Die Fläche "B" sowie die zugehörigen Maßnahmen zum Ausgleich werden dem Baugebiet B2 zugeordnet.

C. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO

1.1 Dachform und Dachneigungen
Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 50° zulässig.
Für untergeordnete Baukörper (z.B. Garagen) sind ebenfalls Pultdächer zulässig, wenn ihre höchste waagerechte Dachbegrenzung (First) an einen anderen Baukörper angebaut wird.
Der Traufüberstand darf maximal 40 cm betragen. Der Ortüberstand darf max. 20 cm betragen. Am Giebel sollen keine sichtbaren Pfetten angebracht werden.

1.2 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung muss mit gelb-rotem bis rotem bzw. rotbraunem kleinformatigem Material (Ziegel o.ä.) erfolgen. Eine anthrazite bis schwarze Eindeckung ist ebenfalls zulässig.

1.3 Fassaden
Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder verputzt auszuführen (Wasch- oder Kratzputz). Eine Giebelverkleidung aus Holz (Holzverschalung) ist zulässig. "Blockhäuser" sind unzulässig. Verblendungen aus glänzendem Material sind nicht zulässig. Unzulässig sind grelle Farben.

1.4 Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum
Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20m errichtet werden. Als Einfriedung sind neben naturnahen Hecken nur Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig.
Innerhalb der Sichtfelder dürfen sie maximal 0,80m hoch sein.

HINWEISE

1. Funde
Archäologische Funde sind -am besten telefonisch- dem Landesamt für Archäologie oder der Gemeindeverwaltung zu melden (§ 20 SächsDschG).

2. Baugrunduntersuchung
Bauwilligen wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund einzuholen. Die Anforderung an den Baugrund sind gemäß DIN 1054 zu beachten.

3. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (insbesondere von Dächern) sollte möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden.

4. Gering frequentierte Stellflächen (z.B. bei Carports) und die Gehwege sollten wasserdurchlässig gestaltet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Bauliche Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl
Bauweise | max. Firsthöhe
Mindestgröße der Baugrundstücke | max. Traufhöhe

1. Art der baulichen Nutzung
WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
0,6 — Geschoßflächenzahl
0,3 — Grundflächenzahl
II — Zahl der maximalen Vollgeschosse
FH max. — max. Firsthöhe s. textl. Fests. A.1.
TH max. — max. Traufhöhe s. textl. Fests. A.1.

3. Bauweise, Baugrenzen
O — Offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

6. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Privatstraße
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für die Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Elektrizität

9. Grünflächen
PG — Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
A — Fläche für Maßnahmen mit Bezeichnung
Anpflanzungen von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
F mind. — Mindestgröße der Baugrundstücke
Sichtdreieck
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
B1 — Bezeichnung der Baugebiete
3 — Vermaßung mit Maßzahlen
Alle Maßangaben in Metern

Nachrichtliche Übernahmen

8. Hauptabwasserleitungen
unterirdisch

14. Regelungen für den Denkmalschutz
D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: schmiedeeisernes Kruzifix

Legende Planunterlage

Bauliche Anlagen
Flurstücksgrenze
58/3 — Flurstücksnummer
Stand der Planunterlage Okt. 2001

NJEBJELČICY

GEMEINDE NEBELSCHÜTZ
BEBAUUNGSPLAN

" PISKOWITZ - ÖSTLICH DES " PISKOWITZER HAUPTGRABENS

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

JANUAR 2003

DIPL. ING. ARCHITEKT G. P. L. BULTEL
An der Schloßmauer 9a 55234 Albig
e-mail: gpl.bultel@t-online.de
Tel: 06731 / 46677
Fax: 06731 / 9979376
Atelier d'architecture