

Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2016  
(Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

### PLANTEIL A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
----	---
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**  

GRZ 0,3	zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
II	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**  

o	offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO
---	-----------------------------------
- Baugrenze gemäß § 23 BauNVO**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  

	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
	Landwirtschaftsweg
	Anliegerweg
- Sonstige Planzeichen**  

	mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)**  

SD/WD/KWD	zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
30°-35°	zulässige Dachneigung

### HINWEISE

- bestehende Flurstücksgrenze
- bestehende Flurstücksnummer
- Vermaßung der Festsetzungen
- Gebäudebestand (ALK)
- Gebäudebestand (Nachtrag)
- Parzellierungsvorschlag

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nutzungsänderung ehemalige Schweinemastanlage - Errichtung Wohn & Geschäftshaus und Erdhäuser“

Nutzungszone:	
Baugebiet	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	zulässige Dachneigung
Bauweise	zulässige Dachform

### PLANTEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzonenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 4 BauNVO)

##### 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

##### 1.1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

##### 1.1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für örtliche Verwaltungen und Tankstellen unzulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

##### 1.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.

##### 1.3 überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### 1.4 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird der Kreis der Begünstigten wie folgt bestimmt:

Die Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Fläche ist zusätzlich mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der an den Landwirtschaftsweg angrenzenden Grundstücke zu belasten.

##### 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Gehölzfällungen sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu legen.

Vor dem Abbruch des bestehenden Gebäudes ist eine Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten durch einen Artspezialisten durchzuführen. Werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgefunden, sind diese bis zu Beginn der auf den Abriss folgenden Fortpflanzungsperiode an geeigneten Stellen in der näheren Umgebung zu ersetzen.

Sollte während der Bauarbeiten besetzte Niststätten entdeckt werden, ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

#### 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 SächsBO)

##### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

##### 2.1.1 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat mit totrötigen, braunen oder Anthrazitfarbenen Materialien zu erfolgen. Stark glänzende Dacheindeckungen sowie die Verwendung von unbeschichteten Metallen - Kupfer, Zink und Blei - sind unzulässig.

##### 2.1.2 Dachaufbauten

Schleppgauben sowie negative Dachgauben sind unzulässig. Es darf pro Dachfläche nur eine einheitliche Gaubenform ausgeführt werden. Die maximale Gesamtansichtsfläche der Gauben darf nicht mehr als 1/5 der Dachflächen betragen.

##### 2.1.3 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind für Hauptgebäude die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen.

Für Nebengebäude sind außerdem Flach- oder Pultdächer zulässig.

##### 2.1.4 Fassaden

Fassaden sind - bezogen auf jedes einzelne Gebäude - zum überwiegenden Anteil als klassische Putzfassaden oder ziegelrote Klinkerfassaden auszuführen.

Putzfassaden sind nur in natürlichen, hellen und gebrochenen Farbtönen zulässig. Reine, ungebrochen und leuchtende Farben sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

Reine Holzfassaden, insbesondere in Block- oder Blockbohlenbauweise sind unzulässig.

#### 3 HINWEISE

##### 3.1 Immissionschutz

Der Abstand eventuell vorgesehener Wärmepumpen sollte zum nächsten Wohnhaus mindestens 15 m betragen. Wird dieser Abstand um 5 m unterschritten, sollte die Wärmepumpe einen Schalleistungspegel von maximal 57 dB(A) vorweisen. Bei noch geringeren Abständen sollte durch Absprache mit dem Hersteller eine Wärmepumpe gewählt werden, die einen entsprechend niedrigeren Schalleistungspegel besitzt.

##### 3.2 Archäologie

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (mittelalterlicher Ortskern (D- 51450-01)). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

##### 3.3 Überschwemmungsbereich

Das Baugebiet berührt randlich das im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2009 ausgewiesene Vorbehaltsgebiet Überschwemmungsbereich.

Die Ausweisung des Vorbehaltsgebietes Überschwemmungsbereich ist erfolgt, um auf das Restrisiko in deichgeschützten Bereichen aufmerksam zu machen (Deichbrüche, Überströmen der Deiche bei Extremhochwasser). Dies bedeutet, dass eine Siedlungsentwicklung dem Risiko angepasst werden soll, so zum Beispiel durch eine hochwasserangepasste Ausführung von Gebäuden, Sicherung von Ölkantn sowie den Verzicht auf Ansiedlung hochwasserempfindlicher Flächennutzungen in besonders tiefliegenden Geländepartien.

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Elsterheide hat am ..... mit Beschluss-Nr. .... die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohngebäude am Lesweg, OT Geierswalde" nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Die Bekanntmachung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13b i.V. mit §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte gemäß §13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB im Amtsblatt "Elsterheider INFO" der Gemeinde Elsterheide vom .....

Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 19.12.2018 mitgeteilt worden.

Elsterheide, den .....  
 .....  
 Dietmar Koark  
 Bürgermeister 5

Der Gemeinderat Elsterheide hat den Durchführungsvertrag in der Fassung vom ..... am ..... mit Beschluss Nr. .... beschlossen.

Elsterheide, den .....  
 .....  
 Dietmar Koark  
 Bürgermeister 6

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohngebäude am Lesweg, OT Geierswalde" vom 19.06.2018 mit redaktionellen Änderungen vom 06.11.2018, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist gemäß §10 Abs. 1 BauGB am ..... mit Beschluss Nr. .... als Satzung beschlossen worden.

Elsterheide, den .....  
 .....  
 Dietmar Koark  
 Bürgermeister 2

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohngebäude am Lesweg, OT Geierswalde", Planfassung vom 19.06.2018 bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung (Teil C) hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung Elsterheide öffentlich ausliegen.

Parallel dazu war auf der Internetseite der Gemeinde Elsterheide unter [www.elsterheide.de](http://www.elsterheide.de) und im zentralen Landesportal Bauleitplanung der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohngebäude am Lesweg, OT Geierswalde" eingestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im Amtsblatt "Elsterheider INFO" und auf der Internetseite der Gemeinde Elsterheide unter [www.elsterheide.de](http://www.elsterheide.de) sowie im zentralen Landesportal Bauleitplanung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Elsterheide, den .....  
 .....  
 Dietmar Koark  
 Bürgermeister 7

Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohngebäude am Lesweg, OT Geierswalde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.

Elsterheide, den .....  
 .....  
 Dietmar Koark  
 Bürgermeister 8

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohngebäude am Lesweg, OT Geierswalde" 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 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden im Amtsblatt "Elsterheider INFO", vom ..... und zusätzlich durch Einstellen auf der Internetseite der Gemeinde Elsterheide unter [www.elsterheide.de](http://www.elsterheide.de).

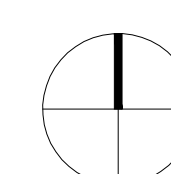
Elsterheide, den .....  
 .....  
 Dietmar Koark  
 Bürgermeister 3

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Elsterheide, den .....  
 .....  
 Dietmar Koark  
 Bürgermeister 4

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Elsterheide, den .....  
 .....  
 Dietmar Koark  
 Bürgermeister 9



Projekt:

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Wohngebäude am Lesweg, OT Geierswalde"

Planbezeichnung: **Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen**  
**RECHTSPLAN** **Teil B: Textliche Festsetzungen**

Planungsträger:  
 Gemeinde Elsterheide  
 OT Bergen  
 Am Anger 36, 02979 Elsterheide

Vorhabenträger: .....  
 geprüft: .....  
 Datum: .....  
 Unterschrift, Stempel

Planung:  
 PLANUNGSBÜRO SCHUBERT  
 ARCHITEKTUR & FREIRAUM  
 FRIEDHOFSTRASSE 2 - 01454 RADEBERG  
 TEL. 03528/4196-0 - FAX. 03528/4196-29  
 E-MAIL: INFO@PB-SCHUBERT.DE

geprüft: .....  
 Datum: **04.01.2019**  
 Unterschrift, Stempel

LPH:  
 SATZUNG i.d.F. vom 19.06.2018 mit red. Änd. vom 06.11.2018

gez.:	Blattgröße:	DIN:
SS/ML	B/H = 757 / 575 (0.43 m²)	-
Projektnr.:	Maßstab:	FB / LPH / Plannr.:
<b>F17027</b>	1:500 (im Original)	<b>F 3 L02</b>
		Index:
		-