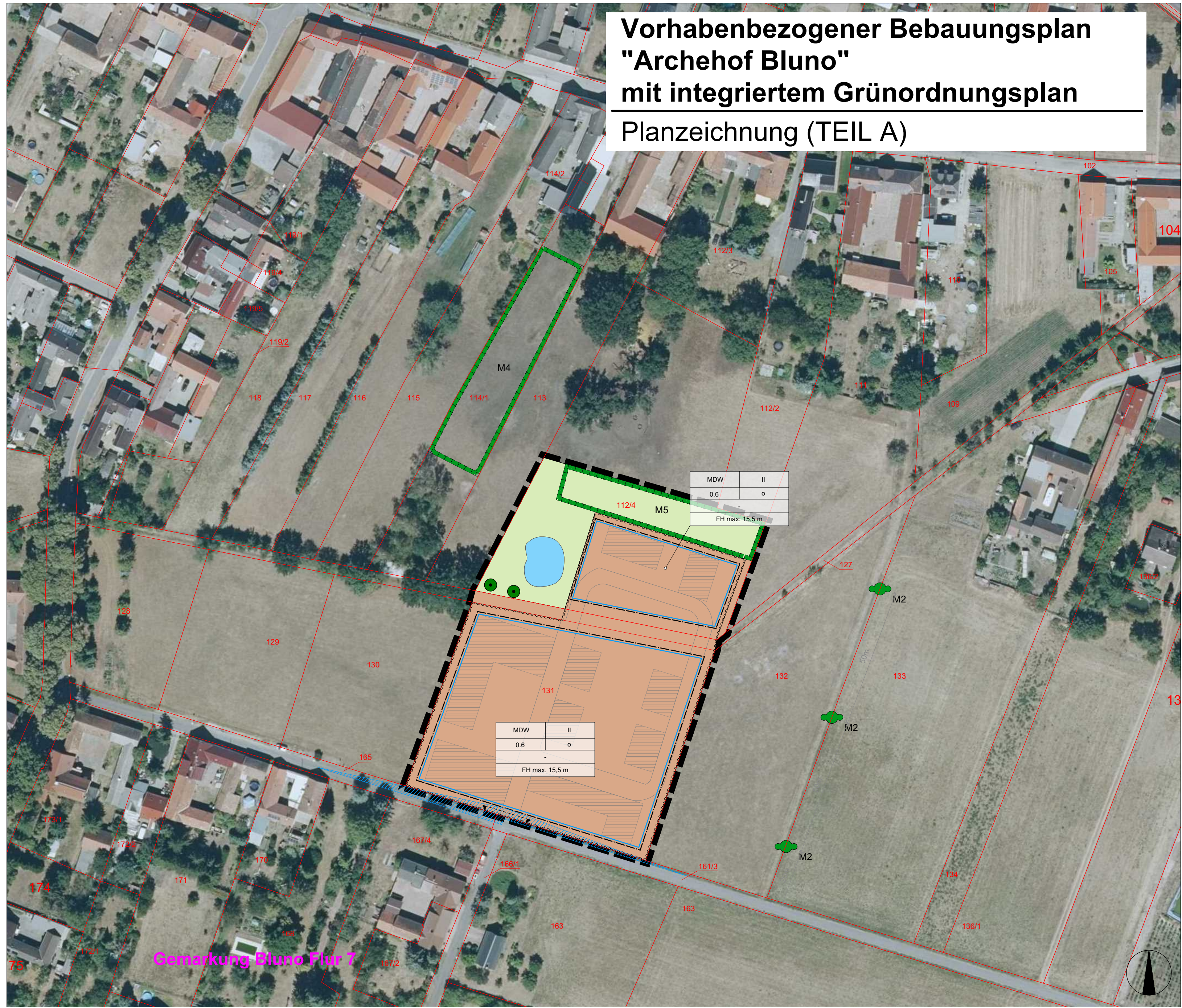


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Archehof Bluno" mit integriertem Grünordnungsplan Planzeichnung (TEIL A)



MDW	II
0,6	o
FH max. 15,5 m	

MDW	II
0,6	o
FH max. 15,5 m	

Gemarkung Bluno Flur 7

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 01.02.2022 mit Beschluss-Nr. 04/22, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Archehof Bluno" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 25.02.2022 erfolgt.

Elsterheide, den ____/2022 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am ____/2022 mit Beschluss-Nr. ____ den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom ____/2022 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom ____/2022 wurden gebilligt.

Elsterheide, den ____/2022 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom ____/2022 bis zum ____/2022 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. ____ vom ____/2022. Zusätzlich waren die vollständigen Planunterlagen auf dem zentralen Landesportal Sachsen unter <http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de/einsehbar>.

Elsterheide, den ____/2022 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind durch Anschreiben vom ____/2022 nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Elsterheide, den ____/2022 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am ____/2022 mit Beschluss-Nr. ____ den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom ____/2022 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom ____/2022 wurden gebilligt.

Elsterheide, den ____/2022 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden sind mit dem Anschreiben vom ____/2022 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Elsterheide, den ____/2022 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, dem Umweltbericht und vorliegenden umweltbezogenen Unterlagen haben in der Zeit vom ____/2022 bis ____/2022 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die ortsübliche Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. ____ vom ____/2022. Zusätzlich waren die vollständigen Planunterlagen auf dem zentralen Landesportal Sachsen unter <http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de/einsehbar>.

Elsterheide, den ____/2022 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 1 bis 3 BauGB durch Abwägung am ____/2022 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ____/2022 mitgeteilt worden.

Elsterheide, den ____/2022 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Durchführungsvertrag in der Fassung vom ____/2022 am ____/2022 mit Beschluss-Nr. ____ beschlossen.

Elsterheide, den ____/2022 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom ____/2022 und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Kamenz, den ____/2022 Landkreisleitung Amt für Bodennutzung, Vermessung und Geoinformation (Amtsleiter)

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ____/2022, wurde gem. § 10 BauGB am ____/2022 als Satzung beschlossen, Beschluss-Nr. ____ Die Begründung und deren Anlagen zum Bebauungsplan in der Fassung vom ____/2022 wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom ____/2022 gebilligt.

Elsterheide, den ____/2022 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ____/2022 wird hiermit ausgefertigt.

Elsterheide, den ____/2022 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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 am ____ im Amtsblatt und in der Zeit vom ____ bis zum ____ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ____ in Kraft getreten.

Elsterheide, den ____/2022 (Unterschrift) Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ____/2022 folgende Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Archehof Bluno" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

- Teil A - Planzeichnung vom: ____/2022
- Teil B - Textliche Festsetzungen von: ____/2022

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES SIND:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
- BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), das durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (BGBl. I S. 243) geändert worden ist.

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5a BauNVO)**
Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Dörfliches Wohngebiet nach § 5 a BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hierbei nur die mit dem Vorhaben "Archehof Bluno" in Verbindung stehenden baulichen Anlagen.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) der Anzahl der maximalen Vollgeschosse sowie die maximale Firsthöhe der baulichen Anlage entsprechend der Nutzungsschablone festgesetzt.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**
Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist definiert durch die Fläche innerhalb der Baugrenzen. Eine Überschreitung der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO der untergeordneten Bauteile wie Balkone, Loggien und Vordächer darf maximal 2 m betragen.
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen, ausgenommen der notwendigen Zuwegungen, Terrassen und Stellplätze, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen zwischen Baufront und Stellplätzen dürfen nur für die erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen versiegelt werden. Ein Mulchen der Abstandsflächen entsprechend der SächsBO sind einzuhalten.
- STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)**
Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes zulässig. Stellplätze (außenliegend Behindertenstellplätze) sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig. Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Ab- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen, sind innerhalb des Plangebietes zulässig. Dies gilt auch für fermentechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen erneuerbarer Energien.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)**
Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) der Gebäude entsprechend der Nutzungsschablone. Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude (bezogen auf die Gebäudemitte) darf höchstens 1,0 m über der geplanten Erschließungsstraße liegen. Bezeichnung ist die Straßenoberkante der "Partwitzer Straße". Für technische Aufbauten (Abschlüpfanlagen o.ä.) sind auf max. 5 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche Überschreitungen der Bauhöhen möglich. Die Festsetzungen für die maximale Firsthöhe gilt nicht für Nebenanlagen (bspw. Nebengebäude und Garagen).
- VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die öffentliche Zuwegung des Plangebietes erfolgt über die öffentlich gewidmeten Straßen "Am Blüner Südbes" und die "Partwitzer Straße". Die Verkehrsflächen (ausgenommen Behindertenstellplätze) sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Das Parken auf den Verkehrsflächen (ausgenommen sind Parkflächen) ist unzulässig.
- FÄCHEN FÜR DIE EINE DEZENTRALE AB- UND REGENWASSERBESEITIGUNG UMZUSETZEN IST (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist anfallendes Abwasser bzw. Regenwasser dezentral zurückzuführen. Folgende Maßnahmen sind innerhalb des festgesetzten Plangebietes umzusetzen:
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zurückzuführen und zur Versickerung zu bringen.
 - Das anfallende Ab- und Schmutzwasser ist mittels vollbiologischer Kleinkläranlagen dezentral zu entsorgen. Die Ableitung des gereinigten Abwassers ist innerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

- AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN (§ 31 Abs. 1 BauGB)**
Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können zugelassen werden, wenn die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE (§ 83 Abs. 1 SächsBO)**
Es sind im Plangebiet die Dachformen und Dachneigungen für die Gebäude entsprechend der Nutzungsschablone zulässig.
MDW: zulässige Dachneigung 0° bis 45°

- GIEBEL- UND TRAPEZFÖRMIGE DACHFORMEN BIS 50 CM SIND ZULÄSSIG.** Anlagen der erneuerbaren Energien sind zulässig.
- GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FÄCHEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**
Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen von diesen Flächen sind Zuwegungen, Terrassen und Stellplätze. Die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und den Baufronten sind nur für die erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen zu versiegeln, um den Charakter des Gebietes zu wahren.
- EINFRIEDRUNGEN (§ 83 Abs. 1 SächsBO)**
Einfriedrungen entlang jeglicher Verkehrsflächen sind mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Einfriedrungen entlang der Erschließungsstraße sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Ein Einmündungen sind im Bereich des erforderlichen Sichtfreiheitbereiches (Sichtdreieck) Einfriedrungen bis zu einer maximalen Höhe von 70 cm zulässig.
Stellplätze für bewegliche Ablade- und Wertstoffbehälter sind so anzulegen, dass sie als Straßenraum nicht einsehbar bzw. durch Sichtschutz oder Eingrünung abgeschirmt sind.
- GELÄNDEGESTALTUNG (AUFSCHÜTTUNG UND ABGRABUNGEN)**
Aufschüttungen und Ausgrabungen innerhalb des Plangebietes sind so zu gestalten, dass ein jegweiliges Grundstücks- Nutzungsgrenzen die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einmehrmal festgelegt wird. Diese Regelung dient dazu, dass keine unverhältnismäßigen Geländespürungen innerhalb des Plangebietes entstehen.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ÜBERBAUBARE/NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Soweit Flächen nicht überbaut oder anderweitig genutzt werden, sind sie als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 200 m² begonnener neu versiegelter Grundstücksfläche ist ein Gehölz entsprechend der Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
 - bei Hochstämmen mind. 1,80 m Stammhöhe und Stammumfang von mind. 16-18 cm (gemessen in 1m Höhe)
 - bei Sträuchern und Heister mit einer Pflanzqualität von min. 2 x v., eine Pflanzhöhe von min. 100-150 cm mit 3 Trieben, mit Ballen zu verwenden.
- EINZELGEHÖLZE (PFLANZBINDUNGEN), § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorte sind vorhandene Bäume zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.
- MAßNAHMEN UND FÄCHEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - BAUZEITENREGELUNG FÜR BAUFELD-FREIMACHUNG UND BAUMAßNAHME**
Bereits vor der Baufeldfreimachung erfolgt eine Kontrolle durch die ökologische Bauleitung mit anschließender Freigabe der Fläche. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna ist die Baufeldfreimachung im Plangebiet im Zeitraum vom 01.9. bis 28.2.29.2. des jeweiligen Jahres zulässig. Abweichungen vom Zeitraum sind nur zulässig, wenn fortlaufend Vergrünungsmaßnahmen durchgeführt und diese der Naturforschungsbehörde des Landkreises Bautzen angezeigt werden. Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Personal im Rahmen der ökologischen Bauleitung zu betreiben.

3.4 MASSNAHMEN ZUM NATURSCHUTZFÄCHLICHEN AUSGLEICH AUßERHALB DES PLANGEBIETES (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
Zum naturschutzfachlichen Ausgleich des Eingriffs außerhalb des Bebauungsplangebietes ist folgende Maßnahmen im Bereich der Flurstücke 114/1 (Teilfläche) und 132 & 133 (Teilfläche) der Gemarkung Bluno Flur 7 umzusetzen:

M2 STRÄUCHER (PFLANZGEBOT)
Im Bereich der Flurstücke 132 und 133 (Teilfläche) der Gemarkung Bluno Flur 7 sind Gehölze der Pflanzliste 2 anzupflanzen und zu erhalten. Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Sträucher oder Heister mit einer Pflanzqualität von min. 2 x v., eine Pflanzhöhe von min. 150-200 cm mit min. 3 Trieben, im Ballen zu verwenden.
- Die Standorte sind im Wurzelbereich auszubilden, das pro Gehölz mindestens eine Pflanzscheibe von 0,5 m² gewährleistet ist. Von den angegebenen Standorten kann aus bau- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 4 m abgewichen werden.

M3 MAHD- UND PFLEGEREGIME AUF DEN ANGRENZENDEN GRÜNFLÄCHEN
Auf den landwirtschaftlichen Grünflächen, innerhalb der Flst. 132 und 133 der Gemarkung Bluno Flur 7 ist das aktuelle Mahd- und Pfliegerregime beizubehalten. Es sollte zusätzlich eine Extensivierung angestrebt werden, um die Habitatgesellschaften und somit die Brutplatzierung für die Feldlerche zu verbessern. Die früheste Mahd im August durchzuführen. Das Mahdgut ist zu entfernen.
Das Dingen sowie der Einsatz von Herbiziden und Insektiziden ist nicht zulässig.

M4 ANLAGE EINER STREUBSTWIESE
Im Bereich des Flurstück 114/1 (Teilfläche) der Gemarkung Bluno Flur 7 ist auf einer Fläche von ca. 1.650 m² eine Streubstwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Ostgehölze entsprechend des Leitfadens "Streubst in Sachsen- Leitfaden zum Anlegen, Pflegen und Nutzen von Streubstplantagen" des SMUL zu verwenden. Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm mit einer Stammhöhe von 1,6 - 1,8 m sowie einem Stammumfang von min. 10-12 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu verwenden. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall von Gehölzen sind diese zu ersetzen.
Die Wiesenfläche ist max. 2 mal im Jahr zu mähen, dabei ist das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. Frühmöglicher Schnitzeitpunkt ist der 15.07 eines jeden Jahres. Alternativ kann die Fläche auch durch Schafe oder Ziegen etc. Beweidet werden. Ein Mulchen der Fläche ist unzulässig.

M5 ENTWICKLUNG EINER SONSTIGEN EXTENSIVEN FRISCHWIESE
Innerhalb der Maßnahmenteile M4 ist auf einer Fläche von ca. 1.076 m² eine „sonstige extensiv genutzte Frischwiese“ durch ein entsprechendes Mahdregime zu entwickeln. Dabei ist die Fläche maximal 2-mal im Jahr zu mähen. Das Schnittgut von der Fläche zu entfernen. Der Schnitzeitpunkt muss jeweils nach dem 15.7 eines jeden Jahres liegen. Ein Mulchen der Fläche ist unzulässig.

3.5 MASSNAHMEN ZUM NATURSCHUTZFÄCHLICHEN AUSGLEICH INNERHALB DES PLANGEBIETES (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

M5 ENTWICKLUNG EINER SONSTIGEN EXTENSIVEN FRISCHWIESE
Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung eines Teiches zulässig. Dieser soll naturnah gestaltet sein. Aus versorgungs- und bautechnischen Gründen können die Lage und Größe des in der Planzeichnung dargestellten Teiches abweichen.

3.6 WASSERFLÄCHE - TEICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung eines Teiches zulässig. Dieser soll naturnah gestaltet sein. Aus versorgungs- und bautechnischen Gründen können die Lage und Größe des in der Planzeichnung dargestellten Teiches abweichen.

3.7 GENEHMIGUNG UND REALISIERUNG
Die grünordnerische Festsetzung M2 ist bis Beginn der Bauarbeiten zu realisieren. Die grünordnerischen Festsetzungen M4 und M5 sind bis 12 Monate nach Abschluss der Bauarbeiten umzusetzen.

4. HINWEISE

4.1 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
Sind durch Bodeneingriffe im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten archaische Relevanzbereiche betroffen, müssen im Vorfeld der Bautätigkeit durch das Archaische Landesamt archaische Grabungen innerhalb der betroffenen Areale durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archaische Funde (das sind auffällige Bodenbefunde, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Archaischen Landesamt Sachsen Telefon 0351/8926-655 zu melden.

- BODENSCHUTZ**
Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung bautechnischer Bodenbelastung sind folgende gesetzliche Grundlagen bei der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:
 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
 - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
 - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
 - Baugesetzbuch (BauGB)§ 1 Abs.5 und § 202
 - Sächsische Bauordnung (SächsBO)§ 62 i.V.m. § 2 Abs.1
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
 - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustelle Nebeneinrichtungen und Ablagerungsfläche zu sichern. Das im Zuge des Errichtens anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Bautzen unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Es sind dann umgehend Sicherungsmaßnahmen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontamination verhindern.

BODENARTEN
Ein Überschreiten von Mutterboden mit Aushub oder Bodenmaterial ist nicht zulässig. Erdaushub ist getrennt nach Bodenarten in Oberboden und Unterboden zu erfassen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

ANSCHÜTTUNGEN
Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2,0 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vermänsungen und Erosionen vermieden werden.

4.3 ALLASTEN
Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Abfallamt des Landkreises Bautzen unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

4.4 OBERFLÄCHENWASSER
Grundlegend ist das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf der Grundstücksfläche zu Versickerung zu bringen. Es ist zudem aber auch möglich, Niederschlagswasser aufzufangen, in einer Zisterne oder einem Teich zwischenspeichern und zur Versorgung der Grünflächen zu verwenden. Die Größe und Lage der Zisterne ist durch einen Fachplaner zu prüfen. Darüber hinaus ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 9 und 9 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bautzen für die Zisterne zu beantragen.

4.5 IMMISSIONSCHUTZ
- Bei einer Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhen sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine auf § 19 der 1. BImSchV und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung auf § 22 BImSchV i. m. VO 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.11 verwiesen.
- Bei geplanter Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

4.6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG
Für die Löschwasserversorgung im Plangebiet sind für das Dörfliche Wohngebiet 48 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu gewährleisten. Zur Gewährleistung der erforderlichen Löschwassermenge ist eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle (bspw. eine Zisterne) innerhalb des Plangebietes zu errichten. Die genaue Umsetzung ist im Vorfeld der Umsetzung mit dem Amt für Brandschutz/ Katastrophenschutz/ Rettungswesen des Landkreises Bautzen abzustimmen.

Die Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 zu gewährleisten.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Bäume

- Acer pseudoplatanus* - Bergahorn
- Quercus robur* - Stieleiche
- Tilia cordata* - Winterlinde
- Acer campestre* - Feldahorn
- Betula pendula* - Hängebirke
- Prunus avium* - Vogelkirsche
- Salix caprea* - Salweide
- Sorbus aucuparia* - Gem. Eberesche

Pflanzliste 2 - Sträucher

- Crataegus laevigata* - Zwergfrüchtiger Weißdorn
- Crataegus monosyna* - Einfrüchtiger Weißdorn
- Corylus avellana* - Hasel
- Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- Ros canina* - Roter Hartiegel
- Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- Prunus spinosa* - Schlehe
- Lonicera xylosteum* - Gemeine Heckenkirsche
- Salix aurita* - Ohrweide

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11-14 BauNVO)

MDW Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl

II max. zulässige Vollgeschosse

FH max.* max. Firsthöhe

* Höhenbezug max. Erdgeschossfußbodenhöhe

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

O offene Bauweise

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrt

Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhalt von Einzelgehölz (Pflanzbindung)

Anpflanzen von Sträuchern (Pflanzgebot)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrünung von Baulflächen für die eine dezentrale Abwasser- und Regenwasserbeseitigung vorgesehen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Sichtdreieck (nach RStB 2006)

Nachrichtlich übernommen

geplante Bebauung (Stand 07/2022)

geplante innere Erschließung (Stand 07/2022)

Flurstück-/nummern

Gemarkung-/nummer

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Bauweise
Dachformen	
Höhe der baul. Anlage	

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Archehof Bluno"

Archehof - Stiftung Nöchtenliebe gGmbH
Dorfäe 38
02979 Elsterheide, OT Bluno

RICHTER+KAUP

INGENIEUR | PLANER | LANDSCHAFTSARCHITECTEN
Berliner-Sträe-21 • 02828 Görlitz • Tel. (03581) 421920 • Fax 4219211

Vorentwurf

B. Eng. Johannes Kaup Maßstab M 1 : 1.000 (im Original)