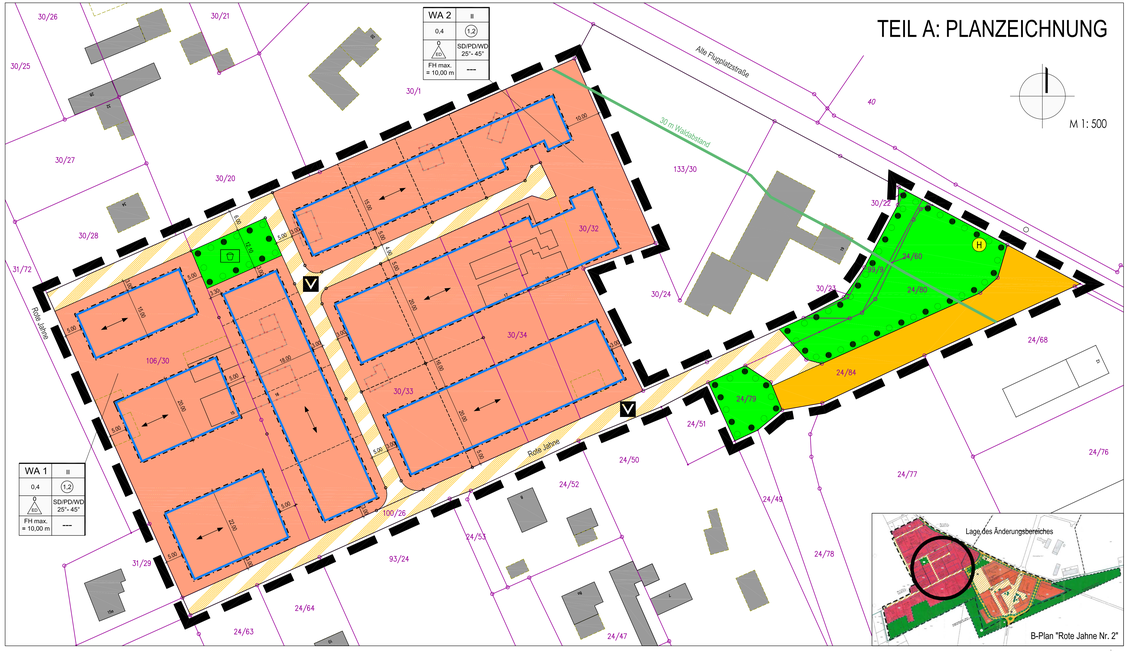
# TEIL A: PLANZEICHNUNG




M 1: 500

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone:

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Dachform/Dachneigung |
| maximale Firsthöhe | --- |

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

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO), Baugebiete WA 1 und WA 2

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19, 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
0 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß- (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)
FHmax = 10,00 m maximale Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB i. V., m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Firstrichtung

5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Kinderspielplatz
Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

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

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 SächsBO)

SD/PD/WD Dachform: Satteldach / Pultdach / Walmdach
25° - 45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

11. Bestandsangaben

vorhandene Bebauung - Beispiel -
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer - Beispiel -

12. Informative Plandarstellung

5.00 Vermaßung in Meter - Beispiel -
H Bushaltestelle

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Baugebieten **WA 1** und **WA 2** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO).

**1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der § 19 und 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 als Höchstgrenze festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse wird auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt (s. Eintrag in den Nutzungsschablonen).

Die zulässige GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterfunkt wird, bis 50m² Überschritten werden.

Die maximale First- (FH-Max.) wird für Hauptgebäude auf 10,00 m begrenzt.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird eine Maximalhöhe von 4,00 m festgesetzt.

Die als Maximalwert festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der aus das Gebäude erschlossen wird.

**2. Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird gemäß Planeintrag die offene Bauweise festgesetzt. Dabei ist nur die Errichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

**3. Stellung der baulichen Anlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gebäude sind parallel zu der eingetragenen Firstrichtung zu errichten. Dies gilt nicht für die dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile.

**4. Überbauten und nicht Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 14, 23 BauNVO

Gebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Vorsprien von Gebäudeteilen kann bis max. 1,50 m zugelassen werden.

**5. Nebenanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind ausnahmsweise unzulässig. Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig.

**6. Flächen für Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber in den nach § 15 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen zulässig. Offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen. Zwischen Stellplätzen, Carports sowie Garagen und den jeweiligen öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein.

Je Wohneinheit (WE) sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

**7. Öffentliche Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und gliedern sich in Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich.

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

**8. Öffentliche Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Anlage von Fußwegen und von Grundstückszufahrten innerhalb der Grünflächen ist – außer auf der Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 24/79 - zulässig.

Neben dem Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher sind diese mit standortgerechten Baum- und Straucharten sowie Rasenflächen abwechslungsreich und funktionsgerecht zu gestalten. Die Gestaltung ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

**9. Flächen und Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Alle festgesetzten Flächen, ausgenommen sind Straßenverkehrsflächen, sind mit einem Belag zu befestigen, der eine direkte Regenwasserversickerung zulässt. Das anfallende Niederschlagswasser auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist direkt über Überlaufen, Rigolen oder Mulden, Rigolen in die Grünflächen zu entwässern.

Der Oberboden ist nach DIN 18 300 vor Beginn jeder Baumaßnahme auf den betroffenen Flächen abzutragen, zu lagern und später wieder anzutragen.

**10. Umsetzungsfristen**

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind spätestens im 2. Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu realisieren und langfristig zu erhalten.

DIN 18916 Leistungen der Fertigstellungspflege und DIN 18919 Entwicklungs- und Unterhaltspflege von Grünflächen sind entsprechend anzuwenden.

**11. Verbrennungsverbote u. Verwendungsbeschränkungen für luftverunreinigende Stoffe**
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Im Plangebiet wird die Errichtung von Heizungsanlagen für Kohle als Brennstoffe zur Grundversorgerzeugung ausgeschlossen.

**12. Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1Nr. 25 a) und b) BauGB

Die vorhandenen naturnahen Bepflanzungen im durnäußten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei unvermeidbarem Einschlag von Gehölzen ist im Einzelfall eine Genehmigung der Gemeinde einzuholen sowie eine Ersatzpflanzung entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde durchzuführen.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

**1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
1.1 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zulässigen Dachneigungen durch Einschrieb in die Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Als geregelte Dachformen sind Satteln-, Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

Für die Dacheindeckungen der geneigten Dächer sind nur gebrannte Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Dacheindeckung aus glasiertem Material ist unzulässig. Dachaufbauten aus Glas sowie technische Anlagen zur Strom- und Warmwassergewinnung sind zulässig.

Nebenanlagen bzw. untergeordnete, ergänzende und verbindende Gebäudeteile können mit Flachdächern sowie flach geneigten Dächern verwahren werden.

1.2 Fassaden und Wandgestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind aus natürlichen Baustoffen herzustellen. Unzulässig sind Verblendungen der Außenwände aus Kunststoff, Faserzement, glasiertem Material sowie Metall.

**2. Gestaltung der nicht Überbauten Grundstücksflächen**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsflächen benötigt werden.

**3. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Einfriedungen aus naturbelassenem Material sind ohne Höhenbeschränkung zulässig. Nichtpflanzliche Einfriedungen aus Stein, Metall u. s. w. sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Grundstückszufahrten sind so zu gestalten, dass die Sicht beim Ausfahren aus dem Grundstück nicht durch Einfriedungen oder Bepflanzungen beeinträchtigt wird.

**4. Gestaltung von Werbeanlagen**

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Eine flurescierende Farbgebung sowie grell leuchtende oder blinkende Leuchtreklame sowie ewiwise oder sich ständig bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

**III. HINWEISE**

**Archäologie**
Es wird auf die Meldo- und Sicherungspflicht gemäß § 20 SächsDSchG verwiesen.

**Munitionsfunde**
Bei Erdarbeiten auf dem Gelände des ehemaligen Flugplatzes der „Rotten Jahne" ist mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit Auffinden von Munition oder Munitionsteilen zu rechnen. Die nächste Polizeidienststelle oder Polizeibehörde ist hiervon in Kenntnis zu setzen. Das gilt auch im Zweifelsfall.

**Fassadenbegrünung**
Geeignete Fassaden sollen begrünt werden.

**Weitere "Allgemeine Hinweise" siehe Begründung Punkt 6.**

Hergestellt auf der am 31.03.2021 vom Vermessungsbüro Roland Meyer, Wurzner Str. 22, 04425 Taucha digital übermittelten Plangrundlage (Lage- und Höhenplan).

- Satzungsexemplar -
Stand: 02.12.2021

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "1. Änderung Rote Jahne Nr. 2" beschlossen (Beschluss Nr. 302/021). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt am 12.05.2021.
Doberschütz, den _____

Roland Märtz
Bürgermeister Siegel

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz hat im 29.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes "1. Änderung Rote Jahne Nr. 2", bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 302/021).
Doberschütz, den _____

Roland Märtz
Bürgermeister Siegel

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung haben in der Zeit vom 25.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung erfolgte am 12.05.2021 im Amtsblatt. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit des Vorbringens von Anregungen und Bedenken während der Auslegungszeit hingewiesen worden. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte in der Zeit vom 12.05.2021 bis einschließlich 14.06.2021. Sie wurden mit Schreiben vom 12.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Doberschütz, den _____

Roland Märtz
Bürgermeister Siegel

4. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung haben in der Zeit vom 25.10.2021 bis einschließlich 09.11.2021 erneut verkürzt öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten verkürzten öffentlichen Auslegung erfolgte am 14.10.2021 im Amtsblatt. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit des Vorbringens von Anregungen und Bedenken während der Auslegungszeit hingewiesen worden. Eine erneute eingeschränkte Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 22.10.2021 bis einschließlich 09.11.2021. Sie wurden mit Schreiben vom 22.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Doberschütz, den _____

Roland Märtz
Bürgermeister Siegel

5. Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden von der Gemeinde Doberschütz geprüft und entsprechend dem Abwägungsbeschluss am 03.02.2022 berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mit Schreiben vom 26.02.2022/28.02.2022 schriftlich mitgeteilt.
Doberschütz, den _____

Roland Märtz
Bürgermeister Siegel

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz hat am 03.02.2022 den Bebauungsplan "1. Änderung Rote Jahne Nr. 2", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 11/2022) sowie die Begründung gebilligt.
Doberschütz, den _____

Rolan Märtz
Bürgermeister Siegel

7. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Ellerburg,den _____ Siegel
Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen

8. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Doberschütz, den _____

Roland Märtz
Bürgermeister Siegel

9. Der 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 gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Doberschütz, den _____

Roland Märtz
Bürgermeister Siegel

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBlI. I S. 3634) , zuletzt geä. durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 ( BGBlI. S.4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBlI. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Vom 18.12.1990 ( BGBlI. I 1991) , zuletzt geä. durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 ( BGBl. S. 1057)

Sächsische Bauordnung ( SächsBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 ( SächsGVBl. S.189) , zuletzt geä. durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 ( SächsGVBl. S.517)

Bundesnaturschutzgesetz ( BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 ( BGBl. I S. 2542) , das zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 ( BGBl. I S. 306)

Bundesimmissionsschutzgesetz ( BImSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 ( BGBl. I S. 1274) , zuletzt geä. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 ( BGBl. I S.2873)

Sächsisches Wassergesetz ( SächsWG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2017 ( SächsGVBl. S. 503) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 ( SächsGVBl. S. 287)

ÜBERSICHTSPLAN

# Gemeinde Doberschütz

Bebauungsplan

# "1. Änderung Rote Jahne Nr. 2"

gem. § 13 BauGB


Planverfasser:
büro für städtebau
dipl.-ing. bianca reinmold-nöther
freie stadtplanerin
taucharer weg 8 - 04827 machern
fon: +49 34292 - 75332 - fax: 78653
reinmold-noether@t-online.de

Aufgestellt durch die:
Gemeinde Doberschütz
Bürgermeister
Roland Märtz
Breite Straße 17
04824 Doberschütz
Fon/Fax: 034244/54011 / 50344
info@doberschuetz.de