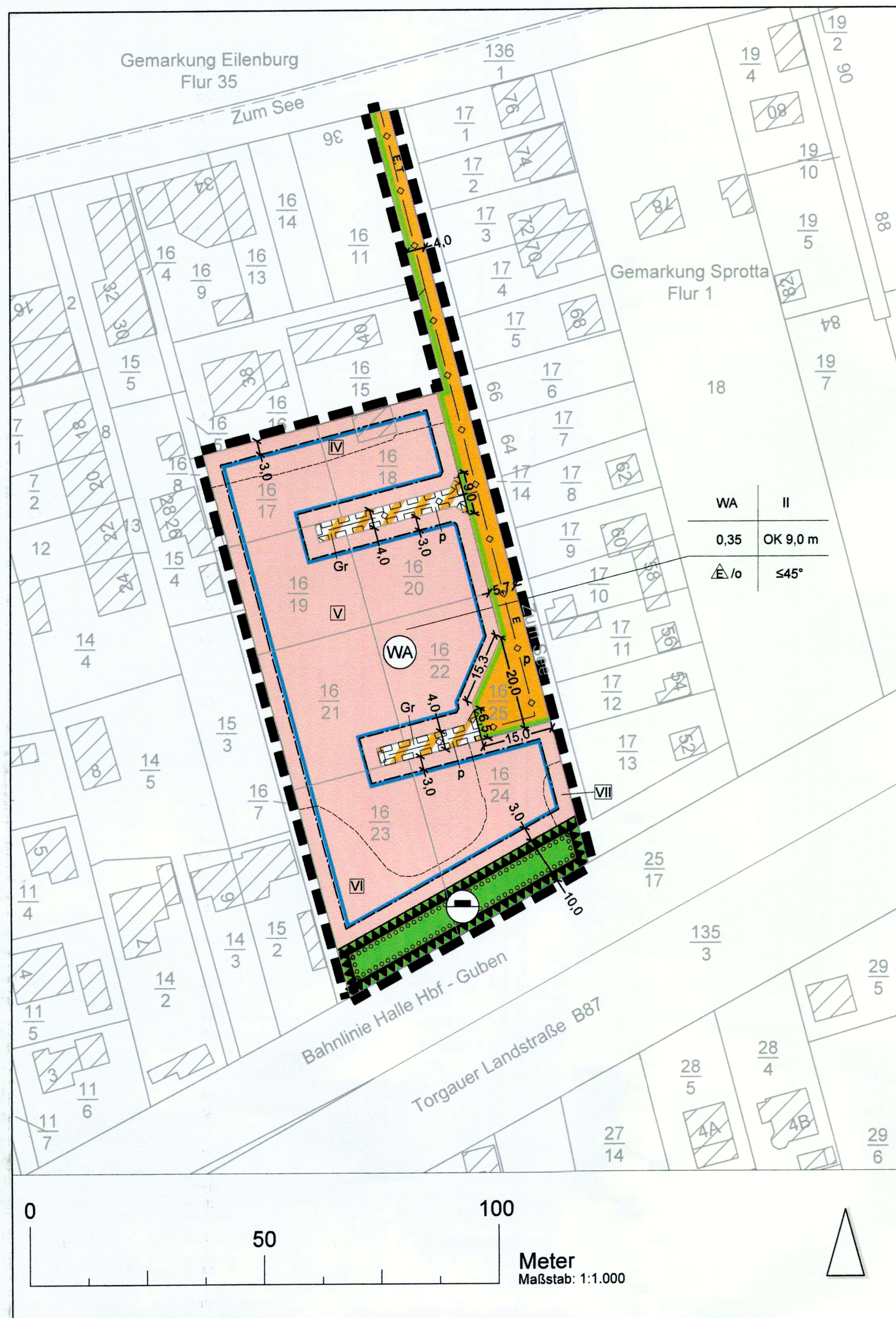

Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

0,35	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 9,0 m	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante des Gebäudes)

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

	Baugrenze
o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
Gr	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Grundstückszufahrt
p	private Widmung der Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	private Grünfläche

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

	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern

7. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen, hier: Erdwall

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

VI	Lärmpegelbereich nach DIN 4109
----------	Abgrenzung Lärmpegelbereich nach DIN 4109

9. sonstige Planzeichen

	mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse
GRZ	max. Höhe OK
Bauweise	Dachneigung

Erläuterung der Nutzungsschablone

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze
	Flur-, Gemarkungsgrenze
42	Flurstücksnummer
	Gebäudebestand
—3,0—	Bemaßung in m

III. Nachrichtliche Übernahmen

—◇——◇—	Versorgungsleitungen, unterirdisch (Bestand)
E	Elektrizität
T	Telekommunikation

Planteil B

planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Gestaltungsfestsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

1.1 Gemäß § 4 BauNVO ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind sämtliche nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)
2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,35 festgesetzt.
2.1.2 Eine Überschreitung der GRZ ist im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % (bis maximal GRZ 0,525) zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit 9,00 m über der mittleren Höhe der das jeweilige Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.
2.3.2 Technische Anlagen größerer Höhe können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden. Dazu gehören Entlüftungsrohre, Antennen, fernmeldetechnische Nebenanlagen, Solaranlagen und ähnliche technische Anlagen.

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

3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)
Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
3.2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
3.2.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Balkone, Vordächer u.ä.) in geringfügigem Ausmaß im Sinne des § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO ist zulässig.
3.2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht (§ 6 SächsBO) in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Gemäß Planeinschrieb ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

4.2 Gemäß Planeinschrieb sind zwei private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Grundstückszufahrten, festgesetzt.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Gemäß Planeinschrieb ist eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche ist als Erdwall aufzuschütten und mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher haben eine Qualität 2xv oB 100-150 cm aufzuweisen und sind in einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind bis zur nächst folgenden Pflanzperiode mindestens mit einer Qualität 2xv oB 100-150 cm zu ersetzen. Eine Fertigstellungspflege von einem Jahr und eine anschließende Entwicklungspflege von zwei Jahren sind sicherzustellen.

5.2 Für Bepflanzungen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die Anwohner der jeweils anliegenden Grundstücke werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Grundstückszufahrten, festgesetzt. Die Leitungsrechte umfassen die Befugnis, Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung der Grundstücke zu errichten und zu unterhalten.

7. Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und einer Verwendung als Brauchwasser zuzuführen.

8. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

8.1 Gemäß Planeinschrieb wird an der Grenze entlang der Bahnlinie Halle Hbf - Guben (Flurstück 25/17) die Errichtung eines Erdwalls als Fläche für Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt.

8.2 Der Erdwall darf eine Breite von 10 m nicht überschreiten und muss eine Höhe von 3,5 m aufweisen.

8.3 Der südliche Fuß des Erdwalls muss mindestens 8 m von der Gleismitte des äußeren Bahngleises entfernt liegen.

8.4 Es ist sicherzustellen, dass der Erdwall seiner baugenehmigungsgemäßen Bestimmung gerecht werden kann und spätestens zu Nutzungsbeginn des ersten neuen Wohnhauses fertiggestellt ist, sowie dauerhaft unterhalten wird. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass bis zur Fertigstellung dieses Erdwalls die zulässigen Nutzungen gemäß Punkt 1 dieser textlichen Festsetzungen unzulässig sind.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerische Festsetzung die Lärmpegelbereiche IV, V, VI und VII gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zugeordnet. In den durch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gebildeten Teilflächen gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Die in der DIN 4109 für diese Lärmpegelbereiche festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten.
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50
VII	80>	²)

²) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten ab Lärmpegelbereich IV und höher der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

9.2 Ausrichtung schutzbedürftiger Räume, Anpassung der Lüftungseinrichtungen
Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind für Gebäude innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und höher die Aufenthaltsräume mit besonderer Schutzbedürftigkeit vorrangig den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten nur zulässig, wenn sie über schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten verfügen und die Fenster nicht öffenbar sind, bzw. wenn durch baulich geschlossene, belüftbare Vorbauten in Kombination mit besonderen Fensterkonstruktionen und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird. Bei der Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudeseite sind die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für die Nacht heranzuziehen.

9.3 Schallschutz der Außenwohnbereiche
Bei der Planung von Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) ist darauf zu achten, dass die Schwelle für Unzuträglichkeit nicht überschritten werden sollte. Überschreitet der schalltechnische Orientierungswert für den Tagzeitraum 65 dB(A), sind passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. verschiebbare Balkonverglasungen, Bau der Terrasse an der lärmabgewandten Seite) zu realisieren.

II. örtliche Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

10. Einfriedungen
10.1 Die Höhe der Einfriedungen zu den Verkehrsflächen ist mit maximal 0,50 m Höhe über dem gewachsenen Boden festgesetzt.
10.2 Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagbar sein.

11. Dachneigung
Es sind Dachneigungen bis zu 45° zulässig.

12. Stellplätze
Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. Einsichtnahme in DIN-Normen:
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes benannten DIN-Normen können während der Öffnungszeiten oder nach Terminabsprache im Planungsamt der Gemeinde Doberschütz eingesehen werden.

2. Archäologie/Denkmalschutz:
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 SächsDSchG Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen sind. Die Funde sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dafür sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Das Vorhaben unterliegt der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Das Landesamt für Archäologie (Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Herr Dr. Brestrich) ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die schriftliche Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, den verantwortlichen Bauleiter und deren Telefonnummern benennen.

Im Zuge der Erdarbeiten können archäologische Untersuchungen notwendig werden. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

3. Baugrunderkundungen:
Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für geplante Bauvorhaben zu erlangen, wird dazu geraten, für jedes Bauprojekt objektbezogen und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

4. Übergabe von Ergebnissen aus Baugrunderkundungen:
Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o.ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß dem Geologiedatengesetz (GeolDG) hingewiesen. Danach besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an die zuständige Behörde nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10 GeolDG. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Daten und Sammlungen" „Bohrungsdaten" verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax" elektronisch erfolgen (https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba).

5. Geothermiebohrungen:
Das Planungsgebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten (tieferer Abschnitt des sog. Grundwasserleiters 5). Im Bereich des Planungsgebietes ist ab einer Teufe von ca. 50 bis 60 m NHN mit dem Antreffen der Sande zu rechnen. Die Glimmersandschichten/Glaukonitsandschichten stellen aufgrund ihrer weitflächigen Verbreitung, der hohen Schutzfunktion ihrer Deckschichten sowie der guten Ergiebigkeit des Grundwasserleiters bzw. der Qualität des Grundwassers einen bedeutenden Grundwasserleiter im Bereich des Landkreises Nordsachsen dar, der langfristig vor Eingriffen geschützt werden soll. Es ist daher zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine maximale Bohrteufe von ca. 40 m begrenzt werden. Da bis zu diesem Teufenniveau in bedeutendem Umfang wassergesättigte Sande/Kiese anstehen (hinsichtlich der effektiven Entzugsleistung für Erdwärmesonden günstig zu bewerten), bestehen trotz der zu erwartenden Bohrteufenbegrenzung weiterhin günstige Nutzungsmöglichkeiten des oberflächennahen geothermischen Potenzials.

6. Gestaltungshinweise:
Folgende Gestaltungshinweise für das Wohngebiet stellen Empfehlungen der Gemeinde an die Bauherren dar, um ein sachsentypisches Ortsbild zu ermöglichen:
- Loggien und Balkone sollen in baulich zurückhaltender Form ausgeführt werden und eine entsprechende Eingrünung erfahren.
- An- und Nebenbauten sollen sich gestalterisch an das Hauptgebäude anpassen (Dachform, -neigung, -deckung).

7. Eisenbahnbetriebsanlagen:
Es ist sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass weder bei der Realisierung der Planung des Vorhabens und im nachfolgenden Zeitraum weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen, noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet oder gestört werden. Erforderlichenfalls sind in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Eisenbahninfrastrukturbetreiber, die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen. Insbesondere die Planunterlagen zum entlang der Bahntrasse vorgesehenen Erdwall sind im Rahmen der Ausführungsplanung der Deutschen Bahn zwingend zur Beurteilung vorzulegen.

Bei der geplanten Geländeauffüllung darf die Bahngrenze nicht überdeckt werden. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. Das Allgemeine Eisenbahngesetz (AEG), die Eisenbahn- Bau und Betriebsordnung (EBO) und die Richtlinie 836 (Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke) sowie Ril 800 - „Grundlagen des Oberbaus" der DB Netz AG sind bei Errichtung des Erdwalls zu beachten. Die Bedingungen hinsichtlich der Betriebssicherheit und dem Schutz der Bahnanlagen nach den Regelungen dieser Richtlinien sind einzuhalten. Die Richtlinien können bei der DB Kommunikationstechnik kostenpflichtig bestellt werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Insbesondere der Verlauf der Oberleitungen (Spannung: 15.000 V) ist bei Bauarbeiten und künftigen Nutzungen zu beachten.

Bezüglich der Bepflanzung des Erdwalls in Bahnnähe ist durch Abstand und Auswahl der Gehölze zu vermeiden, dass Sträucher im Laufe Ihres Lebens eine Höhe bzw. ein Wurzelwerk erreichen, mit der sie zu einer Gefährdung oder Behinderung für den Bahnverkehr führen können. Es ist durch eine geeignete Profilierung mit entsprechender Bodenbegrünung sicherzustellen, dass kein Erdreich sowie Oberflächenwasser aus der neuen Böschung in den vorhandenen Bahnseitengraben gelangt. Auch bei Starkregen muss ein Abrutschen/Ausschwemmen von Material auf das Bahngelände vermieden werden. Bei der beabsichtigten Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern direkt am Bahngelände, ist die Richtlinie 882 der Bahn zu berücksichtigen (Wuchsprofil, Eigenschaften der Gehölze und die Mindestabstände und Maximalhöhen). Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen an Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik.
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben. Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Es ist zu vermeiden, dass durch eine Verwurzelung des Bahnkörpers oder umstürzende Bäume, Gefährdungen oder Behinderungen für den Bahnkörper entstehen.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

8. Anforderungen zum Radonschutz:
Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV). Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV).

9. Immissionsschutz:
Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV - hingewiesen.

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotenzial sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013 zu beachten.

Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG, kommen. Aufgrund dessen sind folgende Hinweise als Minderungsmaßnahmen zu beachten:
- matte Oberflächen der Module
- veränderter Neigungswinkel der Module
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
- Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.

10. Sicherung der Erschließung:
Nach § 4 Abs. 1 SächsBO müssen Baugrundstücke in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsflächen besitzen. Eine rechtliche Sicherung liegt vor, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte stellen keine rechtliche Sicherung dar. Die Zufahrt über private Verkehrswege bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Grundstückszufahrt bedarf ebenfalls einer rechtlichen Sicherung. Diese rechtliche Sicherung ist vor Beginn von Bauarbeiten nachzuweisen.

11. Gestaltung nicht überbauter Flächen:
Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SächsBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Rechtsgrundlagen

BauGB (2020): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
BNatSchG (2020): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
PlanZV (2017): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1990 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
SächsBO (2018): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Kiessee - Sprotta Siedlung" beschlossen (Beschluss-Nr.: 84/2019). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes der Gemeinde Doberschütz auf der Internetseite der Gemeinde Doberschütz (www.doberschuetz.eu) am ~~08.11.2019~~. 14.02.20

Doberschütz, den 18.01.21 .... März, Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 03.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung vom 25.08.2020 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung sowie der Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: 32/2020).

Doberschütz, den 18.01.21 .... März, Bürgermeister

3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.09.2020 und sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 06.11.2020 aufgefordert worden.
Der Entwurf und die Begründung wurden entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB in das Internet vom 05.10.2020 bis einschließlich 06.11.2020 eingestellt.
Sofern ein Träger öffentlicher Belange bzw. eine Nachbargemeinde über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusendung der Planunterlagen.

Doberschütz, den 18.01.21 .... März, Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung vom 25.08.2020 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung sowie die Begründung haben nach erfolgter Bekanntmachung in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes der Gemeinde Doberschütz vom 25.09.2020 in der Zeit vom 05.10.2020 bis einschließlich 06.11.2020 öffentlich ausgelegen.
In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen hingewiesen worden.

Doberschütz, den 18.01.21 .... März, Bürgermeister

5. Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeinde Doberschütz geprüft und entsprechend des Abwägungsbeschlusses am 03.12.2020 berücksichtigt (Beschluss-Nr. 60/2020). Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt.
Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

Doberschütz, den 18.01.21 .... März, Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat am 03.12.2020 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung vom 19.11.2020 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.: 61/2020) sowie der Begründung zugestimmt.

Doberschütz, den 18.01.21 .... März, Bürgermeister

7. Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte wird bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Eilenburg, den 29.12.2020 .... Landratsamt Nordsachsen, Vermessungsamt

8. Die Satzung des Bebauungsplans "Kiessee - Sprotta Siedlung", bestehend aus der Planzeichnung vom 19.11.2020 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.

Doberschütz, den 22.01.21 .... März, Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss, sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der elektronischen Ausgabe Nr. .... des Amtsblattes der Gemeinde Doberschütz vom 22.01.21 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 (§§ 214, 215 BauGB) und auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung des Bebauungsplans "Kiessee - Sprotta Siedlung" ist am 22.01.2021 in Kraft getreten.

Doberschütz, den 22.01.21 .... März, Bürgermeister

Übersichtskarte ohne Maßstab, Quelle: Raumplanungsinformationssystem RAPIS (2019), https://rz.ipm-gis.de/rapis2/client/

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Plangrundlagen

Planerische Grundlage: Katasterdaten, zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde Doberschütz (Stand 10/2019).

Jede weitere Vervielfältigung, Verwendung für sonstige Zwecke oder Weitergabe an sonstige Dritte ist unzulässig.

planaufstellende Kommune

Gemeinde Doberschütz
Breite Straße 17, 04838 Doberschütz
fon (03 42 44) 54 00 fax (03 42 44) 50 344

Entwurfsverfasser

büro.knoblich
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59

Lagebezug:	ETRS89.UTM-33N	***Höhenbezug:***	DHHN 2016
Landkreis:	Nordsachsen	***Gemeinde:***	Doberschütz
Gemarkung:	Sprotta, Flur 1	***Flurstück:***	verschiedene

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	12.11.20	Meis/Mül	
Bearb.	19.11.20	Meis/Mül	
Gepr.	19.11.20	Kno	

Bebauungsplan "Kiessee - Sprotta Siedlung" gem. § 13b BauGB

Satzung
Duplikat

Projektnr.: 19-120	***Plan-Name:*** 19-120_S_BP.pdf	***Maßstab***	1:1.000	***Blatt***	1
Phase: Satzung	***Plan-Maße:*** 780 mm x 594 mm				1 Bl.