



Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnbebauung Wiesenstraße" mit integriertem Grünordnungsplan Planzeichnung (TEIL A)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Gemäß § 10 i.V.m. § 13 b des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 G vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ___2022 folgende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnbebauung Wiesenstraße", 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 BEBAUUNGSPLANES SIND:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. Septembers 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (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 den Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) 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

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO)
- Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schau- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche Zwecke.
- (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Des weiteren nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 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 zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlagen entsprechend der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m § 22 und 23 BauNVO)
Im Gebiet wird die offene Bauweise festgeschrieben. Es können nur freistehende Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Dabei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. 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 1 m betragen.

1.4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von dem Hauptgebäude untergeordneten Nebengebäuden, die nicht dem Wohnen dienen, zulässig. Die Regelungen der Abstandsflächen entsprechend der SächsBO sind einzuhalten.

1.5 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)
Die Stellplätze sind innerhalb der privaten Grundstücke zu errichten. Private Zufahrten dürfen auch als Stellplätze genutzt werden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, sind innerhalb des Plangebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen erneuerbarer Energien.

1.6 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 Gesamthöhe entsprechend der Nutzungsschablone.

1.7 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Die öffentliche Zuwegung zum Plangebiet erfolgt über die öffentlich gewidmete, kommunale Straße "Wiesenstraße".

1.8 FLÄCHEN FÜR DIE EINE DEZENTRALE REGENWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB) UMZUSETZEN IST
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist anfallendes Regenwasser mit geeigneten Anlagen auf der eigenen Grundstücksfläche dezentral zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

1.9 FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes unterliegen den Anbauvorschriften des § 24 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art innerhalb des Gewässerrandstreifens des "Jordangraben" ist unzulässig.

1.10 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

2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 83 Abs.1 SächsBO)
Es sind im Plangebiet die Dachformen und Dachneigungen für die Gebäude entsprechend der Nutzungsschablone zulässig.

WA. Flach-, Sattel-, Pult-, Waln- oder Krüppelwalmdach mit einer zulässigen Dachneigung von 0° bis 45°

Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sind auf den Dachflächen zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN (§ 89 Abs.1 Nr.5 SächsBO)
Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.3 EINFRIEDLUNGEN (§ 83 Abs.1 SächsBO)
Im Plangebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

2.4 GELÄNDEGESTALTUNG (AUFSCHÜTTUNGEN UND ABRÄUBUNGEN)
Aufschüttungen und Abräubungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird.

3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Soweit diese Flächen nicht überbaut oder anderweitig genutzt werden, sind sie als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 100 m² begonnener neu versiegelter Grundstücksfläche ist ein Gehölz entsprechend des "Merkblatt zu gebietsheimischen Baum- und Straucharten im Landkreis Görlitz" der UNB 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 1 m Höhe)
- bei Sträuchern und Heistern ist eine Pflanzqualität von min. 2 x v., eine Pflanzhöhe von min. 100-150 cm mit 3 Trieben, ohne Ballen zu verwenden.

3.2 PRIVATE GRÜNFÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Die so ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft als Grünflächen herzustellen, zu unterhalten und zu pflanzen.

3.3 GENEHMIGUNG UND REALISIERUNG
Die gründerischen Festsetzungen sind bis 12 Monate nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

4. HINWEISE

4.1 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
Auf tretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfarbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen Telefon 0351/8926-678 zu melden.

4.2 BODENSCHUTZ
Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher 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. 1654), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 27. 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 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) geändert worden ist

Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustelle Nebeneinrichtungen und Ablagerungsfläche zu sichern. Das im Zuge des Erdaustrahes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltsamt des Landkreises Görlitz 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. Erdaustrah 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, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.

4.3 ALLTASTEN
Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltsamt des Landkreises Görlitz, Untere Abfallbehörde, unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

4.4 VERSICKERUNG VON REGENWASSER
Für die Errichtung von Anlagen zur Speicherung bzw. Versickerung von Regenwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz zu beantragen.

4.5 IMMISSIONSSCHUTZ
Bei einer Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhen sowie von Ausströmfüßungen der Schornsteine auf § 19 der 1. BImSchV und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungsleistung auf § 22 BImSchV i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 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 die Allgemeine Wohnbaufläche 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu gewährleisten. Die Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 zu gewährleisten.

ZEICHENERKLÄRUNG

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

II Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

184,45 m üNN zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen entsprechend dem Höhenreferenzsystem DHHN2016 (die bestehende Geländehöhe im Bebauungsplangebiet betragen zwischen 174,25 m üNN bis 174,45 m üNN)

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

Baugrenze

Flach-, Sattel-, Pult-, Waln- und Krüppelwalmdach

FD, SD, PD, WD, KWD

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

geplante Grundstücksgrenzen und -größen

Umgrenzung von Bauflächen, für die eine dezentrale Regenwasserbeseitigung vorgesehen ist (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Nachrichtlich übernommen

Gebäude (Bestand gemäß Liegenschaftskataster)

Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

Gemarkungsgrenzen

5 m breiter Gewässerrandstreifen gemäß § 24 Abs. 2 Sächsischen Wassergesetz (SächsWG)

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
max. zulässige Gesamthöhe (m)	

Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnbebauung-Wiesenstraße"

Herr Torsten Mielsch
Hauptstraße 15a
02906 Förstgen

Stadt Niesky
Muskauer Str. 20-22
02906 Niesky



RICHTER + KAUP
Ingenieur | Planer | Landschaftsarchitekten
Berliner-Straße-21 * 02826 Görlitz * Tel. (03581) 421920 * Fax 4219211

Plan Entwurf

Verfasser: B. Eng. Johannes Kaup
Maststab: M 1 : 500 (m Original)

Format: 86,9 cm x 59,4 cm
Datum: Görlitz, 05.05.2022

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 07.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Wohnbebauung Wiesenstraße" beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 19.02.2022 erfolgt.

Niesky, den ___2022 (Unterschrift) Die Bürgermeisterin

Der Stadtrat hat am ___2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 05.05.2022 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung in der Fassung vom 05.05.2022 wurden gebilligt.

Niesky, den ___2022 (Unterschrift) Die Bürgermeisterin

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind durch Anschreiben vom ___2022 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Niesky, den ___2022 (Unterschrift) Die Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung in der Fassung vom 05.05.2022 haben in der Zeit vom ___2022 bis zum ___2022 in der Stadtverwaltung Niesky während folgender Zeiten:

Montag: 9:00 - 12:00 Uhr und 13:30 - 16:00 Uhr
Dienstag: 9:00 - 12:00 Uhr und 13:30 - 16:00 Uhr
Mittwoch: 9:00 - 12:00 Uhr und 13:30 - 16:00 Uhr
Donnerstag: 9:00 - 12:00 Uhr und 13:30 - 16:00 Uhr
Freitag: 9:00 - 12:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können und das die Planunterlagen entsprechend § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Großen Kreisstadt Niesky unter <http://niesky.de/beteiligungportal> sowie im Landesportal Sachsen unter <https://www.buergerbeteiligung.sachsen.de> eingesehen werden können, im Amtsblatt Nr. ___2022 am ___2022 öffentlich bekanntgemacht worden. Die Oberbürgermeisterin bestätigt, dass die Internetauslegung im Zeitraum vom ___2022 bis zum ___2022 entsprechend dem Laufzeitprotokoll stattgefunden hat.

Niesky, den ___2022 (Unterschrift) Die Bürgermeisterin

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ___2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Niesky, den ___2022 (Unterschrift) Die Bürgermeisterin

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom ___2022 und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Löbau, den Landkreis Görlitz Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung

Der Stadtrat hat am ___2022 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ___2022 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom ___2022 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ___2022 gebilligt.

Niesky, den ___2022 (Unterschrift) Die Bürgermeisterin

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ___2022 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ___2022 AZ ___ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Niesky, den ___2022 (Unterschrift) Die Bürgermeisterin

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ___2022 wird hiermit ausgefertigt.

Niesky, den ___2022 (Unterschrift) Die Bürgermeisterin

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan 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 ___2022 im Amtsblatt und als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ___2022 bis zum ___2022 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 Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 12, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ___2022 in Kraft getreten.

Niesky, den ___2022 (Unterschrift) Die Bürgermeisterin