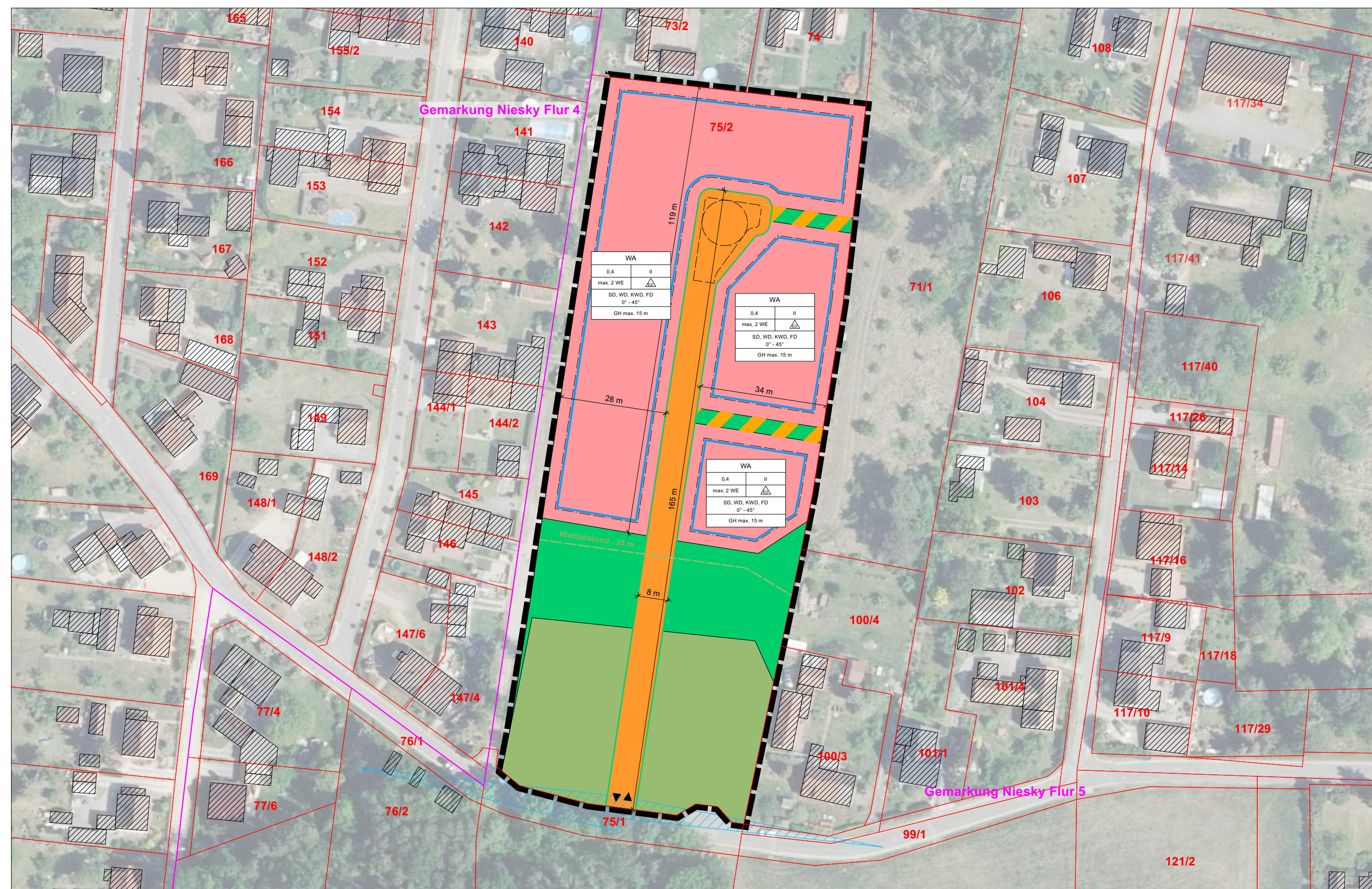


Bebauungsplan Nr. 21 "Wohnbebauung Albin-Müller-Weg"

Planzeichnung (Teil A)



VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 05.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Wohngebiet Albin-Müller-Weg" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist in der Zeit vom _____ bis zum _____ durch Veröffentlichung im Amtsblatt am _____ 2021 sowie durch Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Niesky unter <https://www.niesky.de/buergerportal/aktuelles-news/sowie-auf-der-internetseite-des-zentralen-landesportals-sachsen-unter-https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/niesky/beteiligung/aktuelle-themen-erfolgt>.

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Niesky, den ____ 20__ Siegel (Unterschrift) Die Oberbürgermeisterin

Niesky, den ____ 20__ Siegel (Unterschrift) Die Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung des Vorentwurfes vom _____ bis zum _____ sowie der Gelegenheit zur Erörterung durchgeführt worden.

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

Niesky, den ____ 20__ Siegel (Unterschrift) Die Oberbürgermeisterin

Löbau, den _____ Siegel Landkreis Görlitz Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung (Amtsleiter)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom _____ 2024 zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

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

Niesky, den ____ 20__ Siegel (Unterschrift) Die Oberbürgermeisterin

Niesky, den ____ 20__ Siegel (Unterschrift) Die Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Niesky hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Wohngebiet Albin-Müller-Weg" gebilligt und den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ AZ: _____ erteilt.

Niesky, den ____ 20__ Siegel (Unterschrift) Die Oberbürgermeisterin

Niesky, den ____ 20__ Siegel (Unterschrift) Die Oberbürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung inklusive Umweltbericht und vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während der Dienstzeiten für Jedermann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Wohngebiet Albin-Müller-Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Die Unterlagen der Auslegung waren vom _____ bis _____ auch im zentralen Internetportal des Landes unter www.buergerbeteiligung.sachsen.de einsehbar, eine Stellungnahme konnte dort eingestellt werden. Das Laufzeitprotokoll bestätigt den Auslegungszeitraum. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, am _____ im Amtsblatt sowie in der Zeit vom _____ bis zum _____ durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Wohngebiet Albin-Müller-Weg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten 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 bekanntgemacht 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 Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Niesky, den ____ 20__ Siegel (Unterschrift) Die Oberbürgermeisterin

Niesky, den ____ 20__ Siegel (Unterschrift) Die Oberbürgermeisterin

Niesky, den ____ 20__ Siegel (Unterschrift) Die Oberbürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Gemäß § 10 i. V. mit § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 394) wird durch die Beschlussfassung des Stadtrates vom _____ folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Wohngebiet Albin-Müller-Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung vom: _____
Teil B - Textliche Festsetzungen vom: _____

- ### RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. September 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3776), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 176).
 - 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.
 - Sächsisches Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.
 - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

- ### 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- Zulässig sind im Plangebiet:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise im Plangebiet zugelassen sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe.
- Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Geschossigkeit sowie der maximalen Gesamthöhe der baulichen Anlage entsprechend der Nutzungsschablone bestimmt.
- 1.3 GRUNDFLÄCHENZAHLE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 BauNVO)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Plangebietes wird auf 0,4 festgesetzt.
- 1.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN UND VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 und 20 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie nach der maximalen Gesamthöhe der Gebäudes entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone. Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude (bezogen auf die Gebäudemitte) auf den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke, darf höchstens 0,50 m über der geplanten Straßenoberkante liegen. Für technologische Aufbauten sind auf max. 5 % der überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstückes Überschreitungen der baulichen Höhe zulässig.

- 1.5 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze in der Planzeichnung definiert. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgenommen die notwendigen Zuwegungen und Stellplätze, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.6 BAUWEISE UND ZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 und 6 BauGB)
Im Baugebiet sind Einzel- sowie Doppelhäuser zulässig. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.
- 1.7 STELLPLATZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Hierzu zählen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- 1.8 VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
1. Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt über die öffentlich gewidmete, kommunale Straße "Konrad-Wachsamm-Straße".
2. Die Erschließungsstraße, "Albin-Müller-Weg", innerhalb des Plangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- 1.9 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN (§31 Abs. 1 BauGB)
Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können zugelassen werden, wenn die Abweichungen aus städtebaulichen, artenschutzrechtlichen oder naturschutzrechtlichen Gründen vertretbar sind.

- ### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Es sind entsprechende Planschriebe folgende Dachformen und -neigungen zulässig:
- Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 20 - 45°
 - Flachdächer nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung und/oder der Errichtung einer PV-Anlage; Dachneigung 0 - 5°
- Giebel- und traufseitige Dachüberstände bis 50 cm sind zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien sind zulässig.
- 2.2 EINFRIEDRUNGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Im Bereich der privaten Grundstückszufahrten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 70 cm zulässig.
- 2.3 GELÄNDEGESTALTUNG (AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN)
Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind so zu gestalten, das an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird.

- ### 3. GRÜNRORDERISCHE FESTSETZUNGEN
- 3.1 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Pro 200 m² begonnener neu versiegelter Grundstücksfläche ist ein heimisches Gehölz entsprechend dem "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 1m Höhe)
 - bei Sträuchern und Heistern ist eine Pflanzqualität von min. 2 x V., eine Pflanzhöhe von min. 100-150 cm mit 3 Trieben
- 3.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
Die so gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind extensiv (max. 2-malige Mäh) zwischen dem 16.08. und 28.02. eines jeden Jahres zu pflegen. Das Schnittgut ist nach dem Schnitt mind. ein Tag auf der Fläche zu belassen bevor es entfernt werden muss. Der Einsatz von Dünger und/oder Pestiziden ist nicht zulässig.
- 3.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN - VORBEHALTSFLÄCHEN
Die so gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten und dauerhaft zu unterhalten. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Ein Einsatz von Dünger und/oder Pestiziden ist nicht zulässig.
- Erfolgt keine Inanspruchnahme der Fläche für die öffentliche Erschließung, so ist die Fläche entsprechende Pkt. 3.2 Öffentliche Grünflächen der Grünordnerischen Festsetzungen zu pflegen.
- 3.4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) (ohne zeichnerische Festsetzung)
- M1 Bauzeitenbeschränkung: Alle Bau- und Fällarbeiten sind außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 15.08. und 28.02. durchzuführen. Falls davon abgewichen werden soll, muss im Rahmen der ökologischen Baubegleitung der zu bearbeitende Bereich vorher auf das Vorkommen von Fortpflanzungstäten untersucht werden.
- M2 ökologische Baubewachung: Alle durchgeführten Arbeiten, Maßnahmen und Kontrollen sind im Zuge einer ökologischen Baubewachung durch qualifiziertes Personal zu kontrollieren.
- M3 Reptilienschutz: Alle Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes müssen außerhalb des Aktivitätszeitraumes von Reptilien (insbesondere der Zauneidechse vom 01.09. bis 28.02.) stattfinden, um eine Beeinträchtigung der Art zu vermeiden. Sollte dies nicht möglich sein, sind alle Flächen auf Vorkommen von Reptilien (ökologische Baubewachung). Bei Vorkommen der Zauneidechse sind geeignete Strukturen (Waldränder, Hecken und Windschutzstreifen,...) mit Reptilienzäunen zu versehen um ein weiteres Einwandern von Individuen in das Baufeld zu vermeiden. Gleichzeitig sind vorhandene Individuen im Baufeld abzufangen und in ortsnahe geeignete Habitate zu verbringen. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz durchzuführen.
- 3.5 WALD
Die als Wald gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft als Gehölzfläche im Sinne des SächsWaldG zu erhalten.
- 3.6 GRÜNMIGUNG UND REALISIERUNG
Die grünordnerischen Festsetzung sind bis 12 Monate nach Abschluss der Erschließungsarbeiten realisieren.
- ### 4. HINWEISE
- 4.1 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
Das Archäologische Landesamt ist durch schriftliche Bauanzeige mindestens 4 Wochen vor Baubeginn zu unterrichten. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, die telefonische Erreichbarkeit und verantwortlichen Bauleiter ernennen. Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß es sich um Kulturdenkmale handelt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und vor weiterer Zerstörung zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesamt für Archäologie mit einer Verklärung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfunden, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen Telefon 0351 - 8926655 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:
- Bundes-Bodenschutzgesetz 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 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
 - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
 - Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs.5 und § 202
 - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. I 2024 I Nr. 153) geändert worden ist
 - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 58) 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. Bei unzulässiger Bodenschuttung sind unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Es sind dann umgehend Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontamination verhindern.
- BODENARTEN
Ein Überschütten 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, Verwässungen und Erosionen vermieden werden.
- 4.3 ALTLASTEN / ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN / ABFALL
Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Es sind dann umgehend Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontamination verhindern.
- 4.4 GRUNDWASSER
- Verunreinigungen von Grund- und Oberflächenwasser sind auszuschließen
- der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen ist gemäß § 40 Abs. 1 & 4 AwSV bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.
- sind bauzeitliche Grundwasserhaltungen erforderlich, bedürfen diese der wasserrechtlichen Erlaubnis (§§ 8 und 9 WHG) durch die zuständige Wasserbehörde
- werden bei Erdarbeiten unvorhergesehene Grundwässer angetroffen, ist gemäß § 45 Abs. 4 SächsWG dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen, die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einweisen einzustellen
- 4.5 IMMISSIONSSCHUTZ
Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhen sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine auf § 19 der 1. BImSchV und bei der Planung von Feuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung 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 das sonstige Sondergebiet 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu gewährleisten. Die Zufahrten und Bewegungsfächen für die Feuerwehr sind nach DIN14090 zu gewährleisten.

Planzeichenerklärung

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

WA	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
----	-------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)

0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FD, PD, SD 0 - 45°	Dachform und Neigung
GH max.	maximale Gesamthöhe

* Höhenbezug: Bezugshöhe ist die durchschnittliche Geländehöhe im Plangebiet von 176,1 m

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

—	Baugrenze
---	-----------

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

▼	Einfahrt/ Ausfahrt
—	Straßenbegrenzungslinie
—	öffentliche Verkehrsfläche
—	Vorhaldebereich für die mögliche Erschließung einer öffentlichen Verkehrsfläche

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

—	öffentliche Grünfläche
---	------------------------

Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

—	Flächen für Wald nach Sächsischem Waldgesetz
---	--

sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Waldabstand - 25 m
—	Sichtdreieck nach RaSt 06 (freizuhalten)
—	Gebäude - Bestand

Nachrichtlich übernommen

—	Flurstücksnummern
—	Gemarkung

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Wohneinheiten	Bauweise
Dachform, Dachneigung	
zulässige Gesamthöhe	

BEBAUUNGSPLAN Nr. 21 "Wohngebiet Albin-Müller-Weg"

Kommune: **Stadt Niesky**
Muskauer Straße 20-22, 02906 Niesky

Bauführung: **RICHTER + KAUP**
INGENIEURE | PLANER | LANDSCHAFTSARCHITECTEN
Berliner-Straße-21 * 02826 Görlitz * Tel. (03581) 421920 * Fax 4219211

Planungsbüro: **Büro für Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Tiefbauplanung**

Vorentwurf

Plan: **Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen**

Verfasser: **B. Eng. Johannes Kaup**

Format: 938 cm x 547 cm

Maßstab: **M 1 : 1.000** (im Original)

Datum: **Görlitz, den 01.08.2024**