



Satzung der Gemeinde Markersdorf

1. Änderung Bebauungsplan „Flurstücke 147 und 149 der Flur 5, Gemarkung Jauernick-Buschbach“

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung der Stadt Herrnhut vom folgende Satzung über die 1. Änderung Bebauungsplan „Flurstücke 147 und 149 der Flur 5, Gemarkung Jauernick-Buschbach“

bestehend aus

Teil A – Planzeichnung

vom

Teil B – Textliche Festsetzung

vom

erlassen.

Teil B - Textliche Festsetzungen

Inhalt

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
1.1	Rechtsgrundlagen.....	2
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Art der baulichen Nutzung	3
1.4	Maß der baulichen Nutzung	3
1.5	Bauweise	4
1.6	Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.7	Verkehrsflächen	5
1.8	Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen, Stellplätze und Garagen	5
1.9	Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrecht	5
1.10	Grünordnerische Festsetzungen	6
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
2.1	Dachformen und Dachneigungen	9
2.2	Einfriedungen	9
2.3	Stellplätze	9
3	Hinweise	10

Teil B - Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist "
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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 das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,35 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Jauernick-Buschbach Flur 5:

147, 149, 146/1, teilweise 152/6, teilweise 150.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung des Ortsteiles Buschbach und Grünflächen entlang der „Dorfstraße“
- im Westen durch Wohnbebauung des Ortsteiles Buschbach
- im Süden Flächennaturdenkmal „Kirschallee“ und den Aussichtspunkt „Berzdorfer See“
- und im Osten durch die an die Kirschallee angrenzenden Gehölzbestände in Richtung Berzdorfer See

Der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche für Natur- und Landschaft umfasst teilweise das Flurstück 152/6 der Gemarkung Jauernick-Buschbach Flur 5 und hat eine Größe von ca.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die „Dorfstraße“ sowie die „Kirschallee“.

Der Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung, Maßstab 1:500 hervor.

1.3 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 10 BauNVO

Die bauliche Nutzung im Plangebiet wird folgendermaßen festgesetzt:

Gebiet	Bauliche Nutzung
WA1	<ul style="list-style-type: none"> – Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO – Zulässig ist die Errichtung von max. 2 Eigenheimen.
WA2	<ul style="list-style-type: none"> – Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO – Zulässig ist die Errichtung von max. 2 Eigenheimen.
SO	<ul style="list-style-type: none"> – Sondergebiet, dass der Erholung dient nach § 10 BauNVO – Zulässig ist die Errichtung von 1 Ferienhaus.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16,17, 19, 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch Angabe der Grundflächenzahl als Höchstwert festgesetzt.

Gebiet	Grundflächenzahl
WA1	GRZ 0,2
WA2	GRZ 0,4
SO	GRZ 0,4

Überschreitungen der Grundflächenzahl in geringfügigem Maß sind zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Gebäudehöhe oder Traufhöhe und der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwert.

WA1 / WA2 / SO:

- Max. 2 Vollgeschosse
- Traufhöhe 6 m

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand. Die Traufhöhe ist in der Nutzungsschablone festgelegt.

Des Weiteren erfolgt eine Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,50 m über Höhenbezugspunkt.

Die bewegte Topografie bedingt die Festsetzung mehrerer Höhenbezugspunkte. Die Höhenbezugspunkte sind im Geltungsbereich als Höhenzahlen angegeben.

Je nach späterer Teilung der Grundstücke sind die Höhenbezüge gradlinig zu interpolieren.

1.5 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

WA1 / WA2 / SO:

In den allgemeinen Wohngebieten und dem Sondergebiet ist die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.7 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Geltungsbereich befinden sich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Dorfstraße“ und „Kirschallee“. Unmittelbar an den Straßenkörper der verlegten Kirschallee schließen sich öffentliche Grünflächen an. Diese dienen ausschließlich der Sicherung der Funktionsfähigkeit der Verkehrsanlage. Die Flächen bestehen aus einem begrünten Bankett, beidseitigen Rasenmulden im Einschnittbereich sowie dem Böschungskörper.

Private Verkehrsflächen dienen der inneren Erschließung des Plangebietes.

1.8 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 sowie § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen (wie z. B. Carport, Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sowie Garagen und Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete / des Sondergebietes zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete / des Sondergebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrecht

§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke sind unterirdisch zu verlegen und vorzugsweise im Bereich der Verkehrsflächen zu führen. Durch die Medienträger vorgegebenen Pflanzabstände sind einzuhalten.

Wenn Ver- und Entsorgungsleitungen in nicht öffentlichen Grundstücken verlegt werden, muss ein Gestattungsvertrag abgeschlossen werden und es ist eine Beschränkt Öffentliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Leitungseigentümers in das Grundbuch einzutragen.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes sind als Grünflächen landschaftsgerecht zu gestalten oder als Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen, soweit sie nicht für notwendige Zwecke beansprucht werden. Zu diesen notwendigen Zwecken zählen Zugänge zum Baugrundstück, Zufahrten zu Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Folgende, im Plangebiet vorhandene, wertvolle Grünstrukturen sind durch das Gebot der Pflanzbindung dauerhaft zu erhalten:

Pflanzbindung	Maßnahme
Pfb.1	Erhalt einer weitständigen Baumgruppe im Norden des Plangebietes.
Pfb.2	Erhalt des mesophilen Grünlandes mit extensiver Nutzung.
Pfb.3	Erhalt des Gehölzbestandes östlich der Kirschallee.
Pfb.4	Erhalt der Bäume der Kirschallee (Flächennaturdenkmal Kirschallee).

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft sind folgende Pflanzgebote umzusetzen:

Pfg.1: Anpflanzung sonstiger Hecken

Im Westen (ca. 400 m²) und Osten (ca. 260 m²) des Plangebietes sowie an den Nutzungsgrenzen der ausgewiesenen WA-Gebiete und Sondergebiet (ca. 590 m²) sind sonstige Hecken anzulegen. Es sind Arten in Auswahl der Pflanzliste Pfg.1 zu verwenden. Die Liste kann durch weitere standorttypische Arten ergänzt werden.

Quantität:

- mind. 25 Sträucher und 1 Baum je 100 m²

Qualität:

- Bäume (2. und 3. Ordnung) Mindesthöhe 100 – 150 cm,
- Sträucher Mindesthöhe 70-90 cm
- 2-3 x v. ohne Ballen

Pflanzliste Pfg.1:

Bäume 2. und 3. Ordnung mit Endhöhe < 20 m	
<i>Pyrus pyraister</i>	Wild-Birne
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
Sträucher mit Endhöhe < 10m	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Genista tinctoria</i>	Färberginster
<i>Cytisus scoparius</i>	Gewöhnlicher Besenginster

Pfg.2: Anlage extensiv gepflegten Grünflächen

Mit dem Bau des Wohngebietes und der Verlegung der Kirschallee wird artenreiche Wiesenfläche umgewandelt. Als Ersatz wird die rückgebaute Straßenfläche der Kirschallee einschließlich der angrenzenden Verkehrsgrünflächen als extensiv genutzte Wiesenfläche angelegt. Der sich aus der Bilanzierung zusätzliche Ersatzbedarf wird durch Umwandlung intensiv genutzter Ackerflächen in eine extensiv genutzte Grünfläche auf der in der Planzeichnung Blatt 1 ausgewiesenen Flächen auf Flurstück 152/6 Gemarkung Jauernick-Buschbach gedeckt.

Es eine Ansaat durch Ausbringen von saatreifem Mähgut angrenzender extensiv genutzter Flächen oder Ruderalflur vorzunehmen. Dadurch wird eine Florenverfälschung vermieden. Die Wiese ist zweimal jährlich mit Beräumung des Mahdgutes zu mähen (Empfehlung: erste Mahd ungefähr Ende Juni und eine zweite Mahd etwa Ende September, nach Möglichkeit Durchführung einer partiellen Mahd). Es ist dauerhaft auf den Einsatz von Pestiziden und Dünger zu verzichten. Der Aufwuchs von Gehölzen ist zu entfernen.

Pfg.3: Anpflanzung einer sonstigen Hecke mittels Baum- und Strauchpflanzungen zur Abgrenzung der Agrarfläche

Die Ackerfläche wird durch die Pflanzung von Baum- und Strauchsolitären in Auswahl der Pflanzliste für Pfg. 3 mit maximal 20 m Abstand auf einem Streifen von 5,0 m Breite dauerhaft und wirksam gegen die angrenzende intensive Ackerbewirtschaftung abgegrenzt.

Es ist autochthones, im Landschaftsraum gezogenes Pflanzmaterial (Heister und Sträucher; mindestens 2 x verpflanzt) zu verwenden.

Pflanzliste für Pfg.3:

Bäume	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
Großsträucher	
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Vom Vorhabenträger sind die Kompensationsmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach der Eröffnung der baulichen Anlagen umzusetzen.

Für die Pflanzungen ist mindestens eine 3-jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 89 Abs. 2 SächsBO

2.1 Dachformen und Dachneigungen

WA1 / WA2 / SO

Zulässige Dachformen sind Satteldächer (SD), Zeltdächer (ZD) und Flachdächer (FD) mit Dachneigungen von 3°- 45 °.

Dachbegrünungen und/oder die Errichtung von PV-/Solarthermie-Anlagen sind zulässig.

2.2 Einfriedungen

In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

2.3 Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind wasserdurchlässig in ungebundener Bauweise oder Pflaster mit erhöhtem Fugenanteil oder wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.

3 Hinweise

- (1) LMBV: Anlagen der Vermessung
Innerhalb der Vorhabenfläche befindet sich der Höhenfestpunkt E309/2351 der Linie 3. Es ist zu beachten, dass dieser nicht beschädigt wird. Bei Beschädigung bzw. Vernichtung sind durch den Verursacher die Kosten für Ersatzvermarkung und Einmessung zu tragen.
- (2) Auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG von im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordenen oder verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird hingewiesen. Für alle Arbeiten im Bereich des durchwurzelbaren Bodens gelten die Vorschriften des BBodSchG und dessen untergesetzlichem Regelwerk. Das Abschieben des Bodens hat zum Erhalt der Bodenfunktionen nur im unbedingt erforderlichen Maß zu erfolgen. Oberboden ist selektiv zu gewinnen, in Bodenmieten unter Beachtung des Erhalts der Bodenqualität zwischenzulagern und im erforderlichen Umfang für die Wiedernutzbarmachung zu sichern bzw. einer anderen, seiner Wertigkeit entsprechenden Nutzung zuzuführen. Eine Beseitigung (Deponierung) von unbelastetem Erdaushub sowie Überschütten mit Aushub- und Baumaterial sind nicht zulässig. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- (3) Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind [mittelalterlicher Ortskern von Buschbach, 3996a-D-01]. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
- (4) Es besteht gemäß GeolDG die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigepflicht) an das LfULG (= zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z. B. Bohrprofile/Schichtenverzeichnisse = Bohrergebnismitteilungspflicht) geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten) nach § 10.

Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.

(5) Allgemeine Hinweise zum Radonschutz:

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen. Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz sind an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu stellen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

(6) Gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S138, 148), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 242) sind Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert, entfernt oder ihre Verwendbarkeit beeinträchtigt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 25 000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1 – 3 SächsVermKatG).

(7) Bei Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.