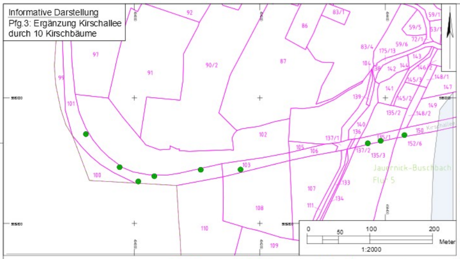

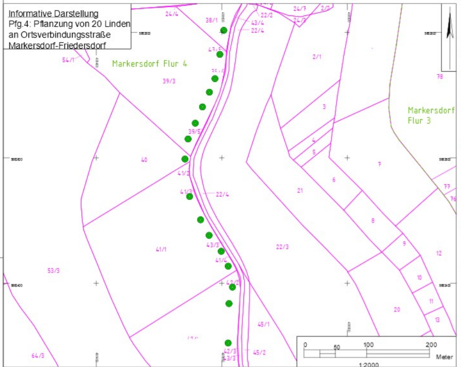

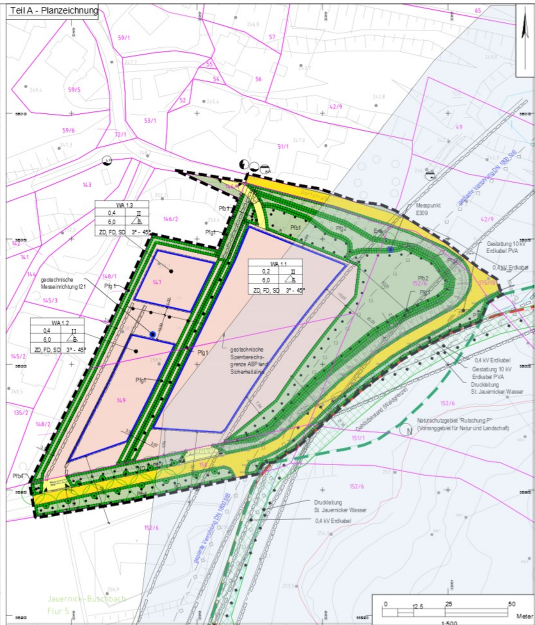

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 10 BauNVO

WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 1 0 und Abs. 3, §§ 18, 19 BauNVO

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse
Traufhöhe (m)	Bauweise E Einzelhäuser
Dachform ZD - Zeltdach FD - Flachdach SD - Satteldach	Dachneigung

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

Baugrenze

4. **Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

öffentlich

privat

Einfahrtsbereich

Ver- und Entsorgungsanlagen (inklusive Anschlusspunkte)

Abwasser
Löschwasser
Regenwasser
Elektrizität
Trinkwasser

Hauptversorgungsleitungen
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

unterirdisch

oberirdisch

Grünfläche
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, § 172 Abs. 1 und § 26 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung Baum

Baum Erhalt

Pflanzbindung

Pflanzgebote

Naturdenkmal Kirschallee

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen

nachrichtliche Übernahmen LMBV

neue Sicherheitslinie (und Gehölzbestand), Abgrenzung des geotechnischen Sperrbereiches (Rutschung P)

Grenze des Naturschutzgebietes Rutschung P

Punktdatenbank

Messpunkt

Geltungsbereich des rechtskräftigen ABP (ABP) Tagebau Berzdorf mit Sperrbereichsgrenze und Sicherheitslinie

Bestands- und Sonstige Angaben

Böschung

Baumbestand

Grünland

Gebäudebestand

Höhenbezugspunkte

Baumkronendurchmesser

Flurstücksgrenzen mit -nummern

Gemarkungsname

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) 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 150, teilweise 152/6, teilweise 151/1 und teilweise 175/13.

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

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

1.3 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 BauNVO

Die bauliche Nutzung im Plangebiet wird folgendermaßen festgesetzt:

Gebiet	Bauliche Nutzung
WA 1.1	– Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO Zulässig ist die Errichtung von max. 2 Eigenheimen.
WA 1.2	– Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO Zulässig ist die Errichtung von max. 2 Eigenheimen.
WA 1.3	– Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO Zulässig ist die Errichtung von 1 Eigenheim oder ausnahmsweise ist die Errichtung von 1 Ferienhaus zulässig.

Das gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Ferienhaus beschränkt sich auf ein Gebäude und ordnet sich gegenüber der geplanten Hauptwohnnutzung im gesamten WA mit Verhältnis 1 : 4 sowohl baulich als auch funktional unter.

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
WA 1.1	GRZ 0,2
WA 1.2	GRZ 0,4
WA 1.3	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.

Gebiet	Gebäudehöhe / Traufhöhe	Anzahl der Vollgeschosse
WA 1.1	6 m	2
WA 1.2	6 m	2
WA 1.3	6 m	2

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 0,60 m über dem unteren 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

WA 1.1 / WA 1.2 / WA 1.3:

In dem allgemeinen Wohngebiet 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 des Allgemeinen Wohngebietes 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 des Allgemeinen Wohngebietes 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 vorgegebene 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.

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 des Gehölzbestandes östlich der Kirschallee

Zu Pfb. 1: Erhalt einer weitständigen Baumgruppe

Die Baumgruppe ist regelmäßig zu pflegen und die Wuchshöhe der Bäume auf max. 20 m zu beschränken.

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 (ca. 590 m²) sind sonstige Heckenanlagen. 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	
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sträucher mit Endhöhe < 10m	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Salix caprea	Sal-Weide
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Genista tinctoria	Färberginster
Cytisus scoparius	Gewöhnlicher Besenginster

Pfg.2: Anlage extensiv gepflegter Grünflächen

Es ist eine Ansaat durch Ausbringen von gebietseigenem Saatgut des Mitteldeutschen Flach- und Hügellandes (Produktionsraum) Sächsisches Löß- und Hügelland (Ursprungsgebiet) bzw. seitlichen Mähgut angrenzender extensiv genutzter Flächen oder einer schütterer Ruderalflur vorzunehmen. Dadurch wird eine Florenverfälschung vermieden.

Die Flächen sind zweimal jährlich mit Beräumung des Mähgutes 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.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (informative Darstellung)

Der sich aus der Bilanzierung ergebende zusätzliche Ersatzbedarf wird durch Pflanzung von insgesamt 30 Bäumen ausgeglichen. Diese Pflanzgebote (Pfg. 3 und Pfg. 4) werden auf externen Flächen vorgenommen und hier informativ dargestellt. Die Sicherung dieser externen Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vorzunehmen.

Pfg.3: Anpflanzung von Kirschbäumen

Pflanzlücken in der Kirschallee sind durch Anpflanzung von gleichartigen Kirschbäumen zu schließen.

Quantität:
- 10 Kirschbäume

Qualität:
- Hochstämme mind.12-14cm Stammumfang,
- 3 x.v, mB,
- 3 Pfähle mit 3 Riegeln pro Baum,
- Verbißschutz.

Pfg. 4: Anpflanzung von Großbäumen I. Ordnung

An der Ortsverbindungsstraße zwischen Markersdorf und Friedersdorf ist eine Baumreihe aus 20 Großbäumen zu pflanzen.

Quantität:
- 20 Bäume

Qualität:
- Bäume I. Ordnung (Linden)
- mind.12-14 cm Stammumfang,
- 3 x.v, mB,
- 3 Pfähle mit 3 Riegeln pro Baum,
- Verbißschutz.

Vom Vorhabenträger sind die Kompensationsmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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

WA 1.1/WA 1.2 / WA 1.3

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 max. 2,0 m zulässig. Die Einfriedung ist durch Hecken und ggf. durch Zaunelemente in lichtdurchlässiger Weise zu errichten. Zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere sollen Zaununterkanten einen durchgängigen Abstand von mind. 10 cm über dem Gelände aufweisen.

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 E309/2391 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.
Im Planbereich bzw. in unmittelbarer Nähe der zu betrachtenden Fläche befinden sich markscheiderische Höhenfestpunkte von Verbindungs- bzw. Leitnivellements der LMBV: E309 RW=5494899,7 HW=5651525,9 (RD83). Diese Höhenfestpunkte unterliegen einem regelmäßigen Messrhythmus und sind deshalb besonders zu schützen. Bei Beschädigung bzw. Vernichtung ist die Markscheiderei markscheiderei_sfb@lmbv.de) der LMBV, Knappenstraße 1 in 01968 Senftenberg zu benachrichtigen.

2. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG und 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 untergesetzlichen Regelwerk. Das Abschieben des Bodens hat zum Erhalt der Bodenfunktionen nur im unbedingt erforderlichen Maß zu erfolgen. Oberboden ist seitlich 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 ist nicht zulässig. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

3. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. 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. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern von Buschbach, 39035-O-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/26125) 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. Hinweise des Amtes für Vermessungswesen und Flurneuordnung:
Im Plangebiet sind bereits neue zukünftige Grenzzeichen eingebracht. Diese dürfen weder verändert, entfernt oder zerstört werden (§17 AGFurbG). Die Flurbereinigungsbehörde stellt auf Nachfrage entsprechende Koordinaten bereit. § 34 Flurbereinigungsgesetz ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass 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 15 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenz- und Vermessungsmarken beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenz- und Vermessungsmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken, welche bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auf seine Kosten zu veranlassen sind. Grundstückseigentümer, Inhaber grundstücksgleicher Rechte sollen darauf hingewiesen werden, dass, wenn ein Gebäude abgebrochen, neu errichtet, in seinen Außenmaßen wesentlich verändert oder die Nutzung eines Flurstücks geändert wurde, unverzüglich, spätestens zwei Monate nach Abschluss der Maßnahme, die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster zu veranlassen ist (vgl. § 6 Abs. 3 SächsVermKatG).

7. Bei Aufstellung von Luftwärmepumpen wird die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen. Die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) sind zu beachten.

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Markersdorf hat am 13.04.2023 (Beschluss-Nr. 05-04/2023) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach" beschlossen. Mit diesem Aufstellungsbeschluss wurde der Beschluss der Gemeinde Nr. 13-10/2021 vom 21.10.2021 zur Einleitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes „Flurstücke 147 und 149 der Flur 5, Gemarkung Jauernick-Buschbach" aufgehoben. Der Bebauungsplan „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach" wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Erfordernis einer Umweltprüfung aufgestellt. Ein Umweltbericht dennoch zusätzlich erstellt. Es erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses und der Verfahrenswahl durch am 28.04.2023 Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie im Amtsblatt der Gemeinde Markersdorf.

Gemeinde Markersdorf, den ________ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Markersdorf hat am 16.05.2024 (Beschluss-Nr. 02-05/2024) den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach" in der Planfassung vom 15.04.2024, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Markersdorf, den ________ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit Anlagen hat im Zeitraum vom 03.06.2024 bis zum 05.07.2024 während der Dienstzeiten (Dienstag 8:30-11:30 und 14:00-18:00 Uhr, Donnerstag 8:30-11:30 und 14:00-17:00 Uhr und Freitag 8:30-11:30 Uhr) in der Gemeindeverwaltung Markersdorf, Kirchstraße 3 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Beschluss sowie die Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen vorgebracht werden können, am 31.05.2024 ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie im Amtsblatt der Gemeinde Markersdorf am ________ bekannt gemacht. Des Weiteren erfolgten eine Bekanntmachung und Auslage im Internet unter https://www.buergerbeteiligung.sachsen.de. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird. Umweltbezogene Informationen wurden gegeben.

Gemeinde Markersdorf, den ________ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend § 3 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.05.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme im Zeitraum vom 03.06.2024 bis zum 05.07.2024 aufgefordert.

Gemeinde Markersdorf, den ________ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Markersdorf hat am ________ die vorgebrachten Hinweise, Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ________ mitgeteilt worden.

Gemeinde Markersdorf, den ________ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

6. Der Bebauungsplan „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Planfassung vom 15.04.2024 mit redakt. Änderungen vom 21.01.2025 wurde am ________ vom Gemeinderat der Gemeinde Markersdorf als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. ________). Die Begründung zum Bebauungsplan vom 15.04.2024 mit redakt. Änderungen vom 21.01.2025 wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom ________ gebilligt.

Gemeinde Markersdorf, den ________ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

7. Die Satzung des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 15.04.2024 mit redakt. Änderungen vom 21.01.2025 wird hiermit ausgefertigt. Der Satzung beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 15.04.2024 mit redakt. Änderungen vom 21.01.2025.

Gemeinde Markersdorf, den ________ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

8. Die Satzung des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach" 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 ________ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie im Amtsblatt der Gemeinde Markersdorf gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung auf der Internetseite des Zentralen Landesportals Sachsen unter https://www.buergerbeteiligung.sachsen.de eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung ist am ________ in Kraft getreten.

Gemeinde Markersdorf, den ________ (Siegel) Der Bürgermeister (Unterschrift)

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.

Löbau, den ________ (Siegel) Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung Amtsleiterin

Bebauungsplan „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach"

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Markersdorf vom 13.02.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach"

bestehend aus:

- Teil A Planzeichnung vom 15.04.2025 mit redaktionellen Änderungen vom 21.01.2025

- Teil B Textliche Festsetzung vom 15.04.2025 mit redaktionellen Änderungen vom 21.01.2025

erlassen.

Der Satzung beigefügt ist die Begründung Teil I und Teil II (Umweltbericht) vom 15.04.2025 mit redaktionellen Änderungen vom 21.01.2025.

Lage im Gebiet

Quelle: Geoportal Sachsen

Maßstab 1:10000

Gemeinde Markersdorf

Ingenieurbüro für Tiefbau, Wasserwirtschaft und Umweltfragen, Ostsachsen GmbH

IBOS

Projekt-Nr. 200770L	Bebauungsplan „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach"	Datum 13.02.2025
Bearbeiter Dedek, Spank		ETRS89/UTM33
Gezeichnet Ded., Ga., Gö.	Satzungsplan Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text. Festsetzungen	DHHN92
Geprüft Bordihn	Planfassung vom 15.04.2024 mit red. Änderungen vom 21.01.2025	1:500/1:10000

Schutzvermerk ISO 16016 beachten!