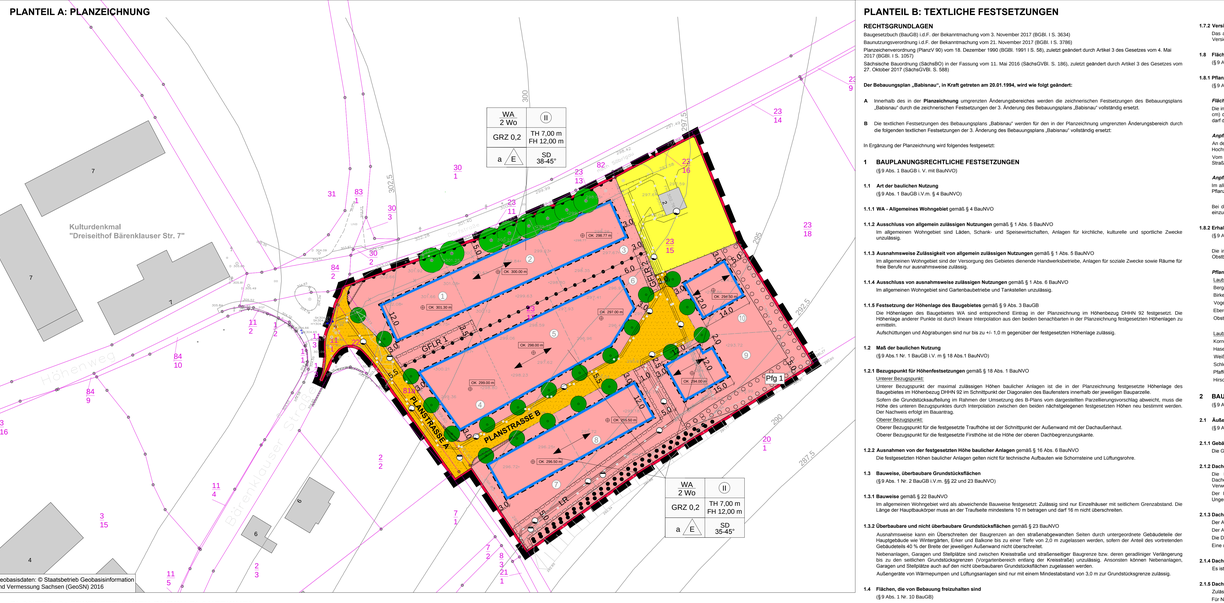
PLANTEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANTEIL A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
2 Wo	max. zul. Zahl von Wohnungen je Wohngebäude

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

GRZ 0,2	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
TH 7,0 m	max. zulässige Traufhöhe über Höhenbezugspunkt gemäß Textfestsetung 1.2.1
FH 12,0 m	max. zulässige Firsthöhe über Höhenbezugspunkt gemäß Textfestsetung 1.2.1
(II)	zwingende Zahl der Vollgeschosse
SD	zulässige Dachform: Satteldach
35°- 45°	zulässige Dachneigung
a (DK 356.50 m)	Festgesetzter Höhenbezugspunkt

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

a	abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)
	Firstrichtung

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

	Straßenverkehrsfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrt

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Trinkwasserhochbehälter

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

	Leitung, unterirdisch
	Trinkwasser
	Schmutzwasser

7. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken (entspricht Pfg 1)
	Erhaltung von Bäumen
	Anpflanzung von Einzelbäumen

8. Sonstige Planzeichen

LR	Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Kreischa und der Versorgungsträger für Strom und Regenwasser zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GFL1	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

HINWEISE

7812	bestehende Flurstücksgrenze
38/4	bestehende Flurstücksnummer
	bestehende Geländehöhe
356.50	Parzellierungsvorschlag mit Nummer der Bauparzelle
	Vermaßung der Festsetzungen
	Gebäudebestand / Bestandsbaum
	Umgrenzung Gesamtgebiet "artenbiologischer Relevanzbereich"
	Leitungsrücklauf
300	Bestands- Höhenlinien

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Maximale Traufhöhe
Bauweise	zulässige Dachform und -neigung

PLANTEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 585)

Der Bebauungsplan „Babisnau", in Kraft getreten am 20.01.1994, wird wie folgt geändert:

A. Innerhalb des in der **Planzeichnung** umgrenzten Änderungsbereiches werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Babisnau" durch die zeichnerischen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Babisnau" vollständig ersetzt.

B. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Babisnau" werden für den in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereich durch die folgenden textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Babisnau" vollständig ersetzt:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig.

1.1.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Gebietes dienende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.4 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.1.5 Festsetzung der Höhenlage des Baugebietes gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhenlagen des Baugebiets WA sind entsprechend Eintrag in der Planzeichnung im Höhenbezug DHHN 92 festgesetzt. Die Höhenlage anderer Punkte ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlagen zu ermitteln.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu +/- 1,0 m gegenüber der festgesetzten Höhenlage zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. m § 18 Abs.1 BauNVO)

1.2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

Unterer Bezugspunkt:
Unterer Bezugspunkt der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage des Baugebiets im Höhenbezug DHHN 92 in Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters innerhalb der jeweiligen Baueinheit.
Sofern die Grundstücksaufteilung im Rahmen der Umsetzung des B-Plans von dargestellten Parzellierungsvorschlag abweicht, muss die Höhe des unteren Bezugspunktes durch Interpolation zwischen den beiden nächstgelegenen festgesetzten Höhen neu bestimmt werden. Die Nachtrag erfolgt im Bauantrag.
Oberer Bezugspunkt:
Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut.
Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante.

1.2.2 Ausnahmen von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der Hauptbaukörper muss an der Traufseite mindestens 10 m betragen und darf 16 m nicht überschreiten.

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenze an den straßenabgewandten Seiten durch untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude wie Windfängen, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vorstehenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind zwischen Kreisstraße und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradlinige Verlängerung bis zu dem seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgartenbereich) entlang der Erschließungsstraße unzulässig. Ausnahmen können Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
Außergarten von Wärmepumpen und Luftpumpanlagen sind nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

1.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen für Sichtbreiche dürfen Anpflanzungen (mit Ausnahme von einzeln stehenden hochstämmigen Laubbäumen) und sichtbehindernde Einfriedungen oder Hilfe mit in gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten. Bauliche Anlagen sind innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit Ausnahme der e.g. Einfriedungen unzulässig.

1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Je Baugrundstück eine 25 m² große Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser zu schaffen.

1.6 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird der Kreis der Begünstigten wie folgt bestimmt:

GFL1: 1: die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des westlichen Hauptgrundstücks Nr. 1 des nördlichen Baufeldes sowie des westlichen Teilgrundstücks Nr. 4 des mittleren Baufeldes zu belasten.

GFL1: 2: die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des östlichen Baugrundstücks Nr. 6 des mittleren Baufeldes zu belasten.

LR: Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten oberhalb der Geländeoberfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wege und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

1.7.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Hierzu ist je Baugrundstück eine 25 m² große Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen.

1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für deren Erhaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfg 1)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind dreireihig mit freiwachsenden Sträuchern (Pflanzqualität: Strauch, 3xv., h 60 - 100 cm) der Pflanzenauswahlliste im Verband von 2 m x 1 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei notwendigen Schnittmaßnahmen darf die für eine Wirksamkeit erforderliche Breite von 3 m nicht unterschritten werden.

Anpflanzung straßenbegleitender Einzelbäume (pfg 2)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume der in der Pflanzenauswahlliste aufgeführten Arten (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm) zu pflanzen.
Von festgesetzten Standort darf in Ausnahmefällen seitlich um bis zu 2 m abgewichen werden. Der Abstand der Baumstandorte zur Straßenbegrenzungslinie von 1,5 m ist zwingend einzuhalten.

Anpflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf den Baugrundstücken (pfg 3)

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist auf den Baugrundstücken je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum der Pflanzenauswahlliste (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 10-12 cm) zu pflanzen.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind nach Pfleingebot pfg 2 zu pflanzende Bäume sowie vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

1.8.2 Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Lageplan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang in gleicher Anzahl durch einen Laub- oder Obstbaum der Pflanzenauswahlliste (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 10-12 cm) zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste

Laubbäume	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obstgehölze Hochstamm	
Laubsträucher	
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus ssp.
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euconymus europaeus
Hirschholunder	Sambucus racemosa

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Gebäudekubatur

Die Grundfläche der Hauptgebäude sind rechteckig auszubilden mit einem Verhältnis von First- zu Traufseite von mindestens 1:1,2.

2.1.2 Dachgestaltung

Die Dachdeckung hat mit rotfarbigen, braunen oder anthrazitfarbenen Materialien zu erfolgen. Metalleindeckungen sowie Dacheindeckungen mit Metall als Trägermaterial sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind stark glänzende Oberflächen sowie die Verwendung von unbeschichteten Metallen - Kupfer, Zink und Blei.
Der Heiligkeitswert der Farbe von Dachziegeln, Fahrstreifen und sonstigen Verblechungen ist dem der Dachdeckung anzupassen. Ungestrichenes Aluminium, ähnlich reflektierende Metalle und Kunststoffe dürfen nicht verwendet werden. Kupfer ist zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten

Der Anteil von Dachaufbauten darf 30% der Dachfläche nicht überschreiten.
Der Abstand von Dachgauben zum Ortgang muss mindestens die Breite der Gaube betragen.
Die Dachaufbauten sind farblich und im Material der Dachfläche anzugleichen.
Eine unterschiedliche Ausführung der Dachaufbauten am selben Gebäude ist unzulässig. Dachrücksprünge sind unzulässig.

2.1.4 Dachüberstand

Es ist ein Dachüberstand von 0,15 bis 0,3 m am Ortgang sowie von 0,25 bis 0,5 m an der Traufseite zulässig.

2.1.5 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind für Hauptgebäude die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen.
Für Nebengebäude sind außerdem Flachdächer zulässig.

2.1.6 Fassaden

Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Im Obergeschoss sind senkrechte Holzverschalungen und am Gebäudesockel Naturstein zulässig.
Die Farbgestaltung der Fassaden ist nur in natürlichen, hellen und gebrochenen Farbtönen mit einem Remissionswert zwischen 35 % und 85 % auszuführen. Leuchtende Farben und glänzende, reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.1.7 Äußere Gestaltung von Nebenanlagen

Anerkandergerende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Höhe, Dachausbildung und Fassadengestaltung anzupassen auszuführen.

2.2 Zahl von Stellplätzen und Garagen

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze (offen oder überdacht) auf dem Baugrundstück herzustellen.

2.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen

(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

2.3.1 Freiflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

2.3.2 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzurichten und mit Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

2.3.3 Grundstückseinfriedungen

Mauern und Sockel sind entlang der Kreisstraße und der Planstraße A in Natursteinauszubilden.
Zu den öffentlichen Straßen haben Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m einzuhalten.
Im Bereich der Flächen zur Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfg 1) ist die Errichtung von Einfriedungen auf der dem Baugrundstück zugewandten Seite zulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON DENKMÄLERN NACH LANDESRECHT

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Objekt „Dreiseithof Bärenklauser Str. 7" in exponierter Höhenlage und weitgehend freistehend am oberen Ortseingang von Babisnau eines der wenigen noch weitgehend original erhaltenen Kulturdenkmale in der Ortslage Babisnau, welches baugeschichtlich, wirtschaftsgeschichtlich und ortsbildprägend von besonderer Bedeutung ist.

Außerdem befindet sich der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches und betrifft somit ein durch § 2 SächsDSchG geschütztes Bodendenkmal.

4 HINWEISE

4.1 Altlastfreiheit und Bodenschutz

4.1.1 Bodenaushub und schädlichen Bodenveränderungen

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der zuständigen Behörde (LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge) mitzuteilen.

4.1.2 Bodenschutz

Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen.
Vor Beginn der jeweiligen Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Mutterboden abzuschieben, in Mieten zwischen zu lagern und vor Verhärtung, Vergrasung und Erosion zu schützen. Die Mietenhöhe soll auf max. 2 m begrenzt werden.
Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischen zu lagern.
Boden soll möglichst vor Ort wieder verwendet werden. Eine Verrichtung von Mutterboden, Unterboden und mineralischem Untergrund ist unzulässig.
Die die Boden durch wild abfließendes Wasser stark bedrohenden Flächen sind, ist darauf zu achten, dass unmittelbar nach Abschluss der Erschließungsarbeiten und sofern nicht gleich da-rauf der Baumaßnahmen für die Wohnhäuser beginnen, eine Begrünung der Flächen vorzunehmen.
Die Flächenvorbereitungsmaßnahme für Bauaufhalten, Bau-, Montage- und Lagerplätze ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Soweit für die Errichtung zeitweiliger Bauunterkünfte, Arbeits- und Stellflächen usw. nicht auf bereits befestigte oder verdichtete Flächen oder Bereiche zukünftiger Versiegelung zurückgegriffen werden kann, ist der Boden lockerzumachen. Für eine Sauberkeitsschicht oder mit einer Vliesauflage zu versehen und eine - falls erforderlich - Platzbefestigung mittels Schotter, Kies und Sand o. ä. Materialien vorzunehmen. Nach erfolgten Rückbau sind die Flächen wieder aufzulockern.

4.2 Denkmalschutz / Archäologie

4.2.1 Denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht

Jeder Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen. Mit der Ausführung von bodeneingreifenden Maßnahmen darf erst nach Erhalt der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung begonnen werden. Satz 1 gilt auch für Versorgungsträger und beauftragte Dritte für gemeindliche Aufgaben, sofern diese als Bauherren fungieren.

4.2.2 Meldepflicht von Bodenfunden

Anzhäufigkeiche Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind der Bau- und Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit dem Beginn der Verscikerungsarbeiten ist eine Beeinträchtigung von Dritten mit geeigneten Maßnahmen zu vermeiden. Mit der Wahl eines ausreichenden Abstands zwischen der Versickerungsanlage und den Gebäuden ist dauerhafte Gebäude gegen Durchfeuchtung zu schützen (DWA-A 138, Stand 2005). Die Versickerungsanlagen sind nach DWA-A 138, DWA-M 153 und nach Angaben des Herstellers der Versickerungsanlage zu planen, zu errichten und zu betreiben.
Bei Versickerung des auf allen Wohngrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Durchlässigkeitsbeiwert kf-Wert in m/s) am Ort der Versickerungsanlage durch Versickerungsversuch mit einer Grundfläche von mindestens 1 m² zu prüfen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist mit der rechnerischen Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 und den Bemessungsgrößen der Anlage sowie von den getroffenen Einschätzungen abweicht ist die Dimensionierung der Versickerungsanlage zu überprüfen und ggf. anzupassen.
Die Grundfläche des Versickerungsversuches ist schlüssig mit der Sohle der Versickerungsanlage zu positionieren.
Die Erlaubnisfreiheitsvermutung ist bei der Verwendung von Niederschlagswasser auf dem Wohngrundstücken zu beachten. Die Einhaltung dieser Verordnung ist in eigener Verantwortung des Bauherren oder der Beauftragten zu prüfen.
Grabefähtiefe (z. B. Bohrungen), welche so tief in den Boden eindringen, dass eine Freilegung des Grundwassers zu besorgen ist, sind gemäß § 49 WHG i. V. m. § 41 SächsWG spätestens einen Monat vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Der Beginn einer Grundwasserbenutzung kann gemäß § 8 WHG erlaubnispflichtig sein.

4.3.2 Bohrarosigs- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Sofern im Plangebiet weiterführende Untersuchungen des Untergrundes mittels Bohrungen durchgeführt werden, sind die Ringergrugen zur Bohrarcsinge und Bohrergebnismitteilungspflicht gem. Lagerstättengesetz gegenüber dem geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG zu beachten.

4.4 Schutzanbindung zu Versorgungsleitungen

Mindestabstände i.e. der geplanten Baugebiete und von Größgrün zum Leitungsbestand der örtlichen Versorgungsträger sind einzuhalten (1,0 m zu Baudgebäten, 2,5 m zu Baum- und Strauchpflanzungen). Bei Baumpflanzungen ist ein Medienschutz bei Abständen unter 2,5 m zwischen Stammachse und Artsgerbestand vorzusehen.

4.5 Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Belange des Artenschutzes

Die Baufeldfreimachung inklusive Fällung von Bäumen, die Rodung von Gehölzbeständen, das Abräumen von Vegetationsbeständen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind gemäß § 39 BNatSchG i. der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Sollte die Bauzeitbeschränkung nicht eingehalten werden können, ist eine artenschutzrechtliche Baubegleitung durchzuführen.

4.6 Immissionsschutz

Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen z. B. Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Kühlmaschinen, Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima-Lüftungsanlagen oder andere gerätespezifischen Anlagen sind nur solche Anlagen zulässig, die die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm entsprechend der Gebietseinstufung unter Beachtung der Geräusch-Vorbelastungen einzuhalten bzw. zu unterschreiten. Entfällt auf Bauvorhabengrundstücken der technischen Anlage ein Pegel der 33 dB(A) unter dem für die Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert, so ist die Anlage nach dem Inkrafttreten der Verwaltungsvorschrift eines maßgebenden Immissionsortes, dies solle angestellt werden.

Von Geräuschen, deren vorherrschende Energieanteile unter 90 Hz liegen (tieffrequente Geräusche, z. B. langsam laufende Ventilatoren, Kolbenverdichter, Lüftungsanlagen) sind nicht zulässig. Ausnahmen können, Ereignisse in Verbindung mit Feuerungsanlagen, Kolbenkompressoren, Luft-Wärmepumpen) können schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen. Hier sollte durch ingenieurtechnischen Sachverstand geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind akive und pass ive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.

VERFAHRENSVERMERKE

Katastervermerk
Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen und -bezeichnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ensprricht dem katasternrmäßigen Bestand vom.....

Pirna, den.....

Landratsamt Sächsische Schweiz / Osterzgebirge
Vermessungsamt

Der Gemeinderat der Gemeinde Kreischa hat am 21.03.2016 mit Beschluss-Nr. 02/116 die Aufstellung des Bebauungsplans "Babisnau", 3. Änderung beschlossen (Aufstellungsbeschluss), bekannt gemacht im Amtsblatt "Kreischaer Bote", Ausgabe 101 vom 03.04.2016.

Kreischa, den 2018
Frank Schöning
Bürgermeister
1

Der Gemeinderat der Gemeinde Kreischa hat die zum Planentwurf vom 07.11.2017 vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 20.08.2018 geprüft (Beschluss-Nr.: 048/18).

Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ..... 2018 mitgeteilt worden.

Kreischa, den 2018
Frank Schöning
Bürgermeister
7

Der Öffentlichkeit wurde die Möglichkeit, sich nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.04.2016 bis einschließlich 04.05.2016 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Äußerungen (Stellungnahmen) abzugeben. Die bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt "Kreischaer Bote", Ausgabe 101 vom 01.04.2016.

Kreischa, den 2018
Frank Schöning
Bürgermeister
2

Der Bebauungsplan "Babisnau", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) in Fassung vom 07.11.2017 mit redaktionellen Änderungen vom 01.06.2018, ist am 20.08.2018 mit Beschluss Nr. 048/18 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Die Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil C) wurde mit Beschluss Nr. 048/18 des Gemeinderates vom 20.08.2018 gebilligt.

Kreischa, den 2018
Frank Schöning
Bürgermeister
8

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind unter Anwendung von § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2016 über die gestarte Aufstellung des Bebauungsplans "Babisnau", 3. Änderung informiert worden und haben mit einer Frist bis 29.04.2016 frühzeitig die Möglichkeit zur Äußerung bekommen.

Kreischa, den 2018
Frank Schöning
Bürgermeister
3

Der Bebauungsplan "Babisnau", 3. Änderung, Fassung vom 07.11.2017 mit redaktionellen Änderungen vom 01.06.2018, wird hiermit ausgefertigt.

Kreischa, den 2018
Frank Schöning
Bürgermeister
9

Der Gemeinderat der Gemeinde Kreischa hat am 29.01.2018 mit Beschluss-Nr. 005/18 die frühzeitigen Stellungnahmen gepr0ft, sowie den Entwurf des Bebauungsplans "Babisnau", 3. Änderung, Planstand 07.11.2017 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Öffentlichen beslimmt.
Das Ergebnisgutachgens ist mit Schreiben vom 13.04.2018 mitgeteilt worden.

Kreischa, den 2018
Frank Schöning
Bürgermeister
4

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans "Babisnau", 3. Änderung 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 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ordnungsgemäß bekanntgemacht im Amtsblatt "Kreischaer Bote", Ausgabe 130 vom 03.08.2018 und zusätzlich durch Einstellen auf der Internetseite der Gemeinde Kreischa unter www.Kreischa.de.

Die Satzung ist am 03.09.2018 in Kraft getreten.

Kreischa, den 2018
Frank Schöning
Bürgermeister
10

Der Entwurf des Bebauungsplan "Babisnau", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), Textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil C) hat in der Zeit vom 19.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan Planstand wurde zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Kreischa eingestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist mündlich oder schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt "Kreischaer Bote", Ausgabe 124 vom 02.03.2018 und zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Kreischa, unter www.kreischa.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kreischa, den 2018
Frank Schöning
Bürgermeister
6

Projekt:
Bebauungsplan "Babisnau", 3. Änderung

Planbezeichnung:
Rechtsplan

Geltungsbereich:
Gemarkung Babisnau
Flst. 23/3, 23/10, 23 /15, T.v. 11/ 1, 22, 23 /2, 23 /12 und 81a

Gemeinde: Gemeinde Kreischa
Dresdner Straße 10
01731 Kreischa

gepruft: Unterschrift, Stempel

Datum:

Planung:
PLANUNGSBÜRO SCHLIBERT
ARCHITEKTUR & FREIRAUM
FRIEDHOFSTRASSE 2 - 01454 RADEBERG
TEL. 03528-4806-0 - FAX. 03528-4806-29
E-MAIL: INFO@PB-SCHLIBERT.DE

gepruft:
01.06.2018
Datum:
Unterschrift, Stempel

LPH:
SATZUNG i.d. Fassung vom 07.11.2017 mit red. Änd. vom 01.06.2018

gez.: SS / ML	Blattgröße: H/B = 1450 / 500 (0.73 m²)	DIN: -
Projektnr.: **F16007**	Maßstab: 1:500	FB / LPH / Plannr.: **F 3 L01**
		Index: **-**

Dateipfad: M:\Bebauungsplan\F16007_B-Plan_Babisnau\06_Zeichnungen\04_SATZUNG\SATZUNG\SATZUNG_B-Plan_Babisnau_180603.dwg
Dateiname: F16007_B-Plan_Babisnau_Rechtsplan.dwg
Layout: F16007_B-Plan_Babisnau_Rechtsplan