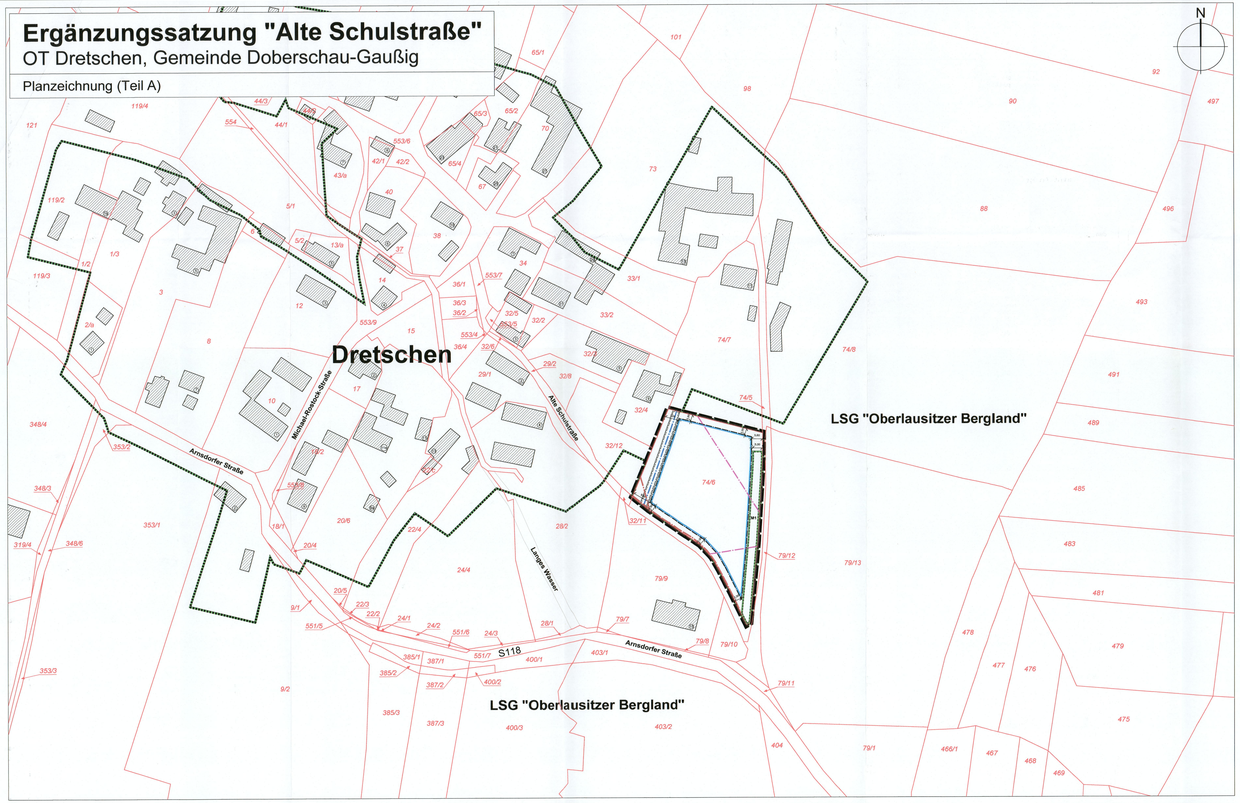
Ergänzungssatzung "Alte Schulstraße"

OT Dretschen, Gemeinde Doberschau-Gaußig

Planzeichnung (Teil A)



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschau-Gaußig hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.05.2019 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Alte Schulstraße" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Verkündung an der Anschlagtafel in Graschwitz, Hauptstraße 13 am 04.02.2020, durch Veröffentlichung in der Zeitung "Mitteilungsblatt Ihre Heimat- und Bürgerzeitung im Landkreis Bautzen, Ausgabe Bautzen" am ___.___2020 und durch Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Doberschau-Gaußig unter https://doberschau-gaussig.de sowie auf der Internetseite des Zentralen Landesportals Sachsen unter https://buergerbeteiligung.sachsen.de.

Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, (Siegel) Der Bürgermeister
den ___.___ (Unterschrift)

2. Entwurf- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschau-Gaußig hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.01.2020 den Entwurf und die Auslage der Ergänzungssatzung „Alte Schulstraße" in der Fassung vom 10.10.2019 beschlossen.

Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, (Siegel) Der Bürgermeister
den ___.___ (Unterschrift)

3. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf der Ergänzungssatzung "Alte Schulstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung in der Fassung vom 10.10.2019, wurde in der Zeit vom 17.02.2020 bis einschließlich 18.03.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das von einer Umweltprüfung abgesehen wird und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Verkündung an der Anschlagtafel in Graschwitz, Hauptstraße 13 am 04.02.2020, durch Veröffentlichung in der Zeitung "Mitteilungsblatt Ihre Heimat- und Bürgerzeitung im Landkreis Bautzen, Ausgabe Bautzen" am ___.___2020 und durch Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Doberschau-Gaußig unter https://doberschau-gaussig.de sowie auf der Internetseite des Zentralen Landesportals Sachsen unter https://buergerbeteiligung.sachsen.de erfolgt.

Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, (Siegel) Der Bürgermeister
den ___.___ (Unterschrift)

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04.02.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 04.02.2020 bis 06.03.2020 gegeben.

Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, (Siegel) Der Bürgermeister
den ___.___ (Unterschrift)

5. Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschau-Gaußig hat in seiner öffentlichen Sitzung am ___.___2025 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, (Siegel) Der Bürgermeister
den ___.___ (Unterschrift)

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinderat der Gemeinde Doberschau-Gaußig hat in seiner öffentlichen Sitzung am ___.___2025 die Ergänzungssatzung „Alte Schulstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 27.11.2024 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 27.11.2024 wurde gebilligt.

Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, (Siegel) Der Bürgermeister
den ___.___ (Unterschrift)

7. Ausfertigung der Satzung
Die Ergänzungssatzung „Alte Schulstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, (Siegel) Der Bürgermeister
den ___.___ (Unterschrift)

8. Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Verkündung an der Anschlagtafel in Graschwitz, Hauptstraße 13 am ___.___ durch Veröffentlichung in der Zeitung "Mitteilungsblatt Ihre Heimat- und Bürgerzeitung im Landkreis Bautzen, Ausgabe Bautzen" am ___.___2025 und durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Doberschau-Gaußig unter https://doberschau-gaussig.de sowie auf der Internetseite des Zentralen Landesportals Sachsen unter https://buergerbeteiligung.sachsen.de bekannt gemacht.
Die Ergänzungssatzung „Alte Schulstraße" ist damit gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die Ergänzungssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, dem Satzungstext und der Begründung zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, (Siegel) Der Bürgermeister
den ___.___ (Unterschrift)

Die Darstellungen der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung entspricht dem katastermäßigen Bestand vom 18.02.2025 und gilt nur für Übersichtszwecke.
Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Kamenz, den 19.03.2025 (Siegel) Herzsch
(Unterschrift)
Vermessungs- und Flurneuordnungsamt

textliche Festsetzungen (Teil B)

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB des Baugesetzbuches (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, die folgende Satzung über die Einbeziehung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000 und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

a) Baugesetzbuch 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

b) Baunutzungsverordnung 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

c) Planzeichenverordnung 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

d) 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. 169) geändert worden ist

e) Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist

§ 1 Geltungsbereich
Die Ergänzungssatzung „Alte Schulstraße" der Gemeinde Doberschau-Gaußig umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 74/6 der Gemarkung Dretschen.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Die Ergänzungssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B i.d.F. v. 27.11.2024. Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung i.d.F. v. 27.11.2024 beigefügt.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben
Die Einbeziehungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB.

§ 4 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB
1. Innerhalb der Einbeziehungsfläche sind Baukörper mit Satteldach oder Walmdach zulässig.
2. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.
3. Zur Freihaltung der Straßenflucht sowie als Freihaltebereich der angrenzenden Nachbarschaft wird eine Baugrenze festgesetzt.

§ 5 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
M1
Die Obstbaumreihe bzw. -allee ist in ihrer Ausprägung zu erhalten. Ergänzungspflanzungen sind ausschließlich mit standortgerechten Obstbäumen entsprechend dem Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen (vgl. Anhang 1) durchzuführen. Die Entfernung von 1 bis 2 Gehölzen im Bereich einer geplanten Grundstückszufahrt ist zulässig und ausschließlich im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. des jeweiligen Jahres umzusetzen. Insofern es sich um Gehölze mit Höhlen und Spalten handelt, sind die zu entfernenden Bäume mindestens 2 Wochen vor der Fällung durch einen Artspezialisten auf das Vorhandensein besonders oder streng geschützter wild lebender Tiere wie z. B. Fledermäuse und europäische Vogelarten zu prüfen. Der Artspezialist und das Ergebnis der Untersuchung ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen schriftlich bekannt zu geben. Als Ersatz für die Fällung von Höhlenbäumen sind künstliche Quartiere für Fledermäuse bzw. künstliche Nisthilfen für Vögel in räumlicher Nähe zu errichten. Die Anzahl ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen abzustimmen.

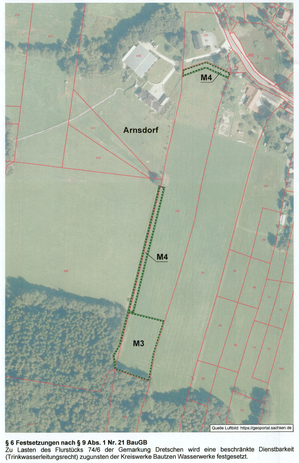
M2 (ohne zeichnerische Festsetzung)
Die Baufeldfreimachung (Boden- und Planierarbeiten, etc.) im Bereich der Wiese ist im Zeitraum vom 1.10. bis 1.3. des jeweiligen Jahres durchzuführen. Ist die Einhaltung des Zeitraumes nicht möglich, ist die Fläche vor Baubeginn auf ein Vorkommen von Brutvogelarten durch fachkundiges Personal zu untersuchen bzw. sind im Vorfeld Vergrämungsmaßnahmen auf der Fläche durchzuführen. Diese sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen abzustimmen.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ohne zeichnerische Festsetzung)
Auf dem eigenen Grundstück sind je angefangener 80 m² versiegelter Fläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum (vgl. Pflanzliste 1 und 2 der Anlage 2, Stammumfang 10-12 cm 3x verpflanzt), ein standortgerechter Obstbaum entsprechend dem Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen (vgl. Anlage 1, Stammumfang 10-12 cm, 3x verpflanzt) oder 8 lfd. m einer geschlossenen zweireihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern (vgl. Pflanzliste 3 bis 5 der Anlage 2, Heister Höhe 100-125 cm, min. 2x verpflanzt) anzupflanzen.

Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich außerhalb des Satzungsgebietes
Zum naturschutzfachlichen Ausgleich des Eingriffs sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

M3 - Entwicklung extensiv genutzter Grünlandflächen
Auf einer Fläche von 3.650 m², welche Teilflächen der Flurstücke 7/2 und 420 der Gemarkung Arnsdorf umfasst, ist das bestehende intensive genutzte Grünland durch Umstellung des Mahd- bzw. Bewirtschaftungsregimes zu extensivieren. Die Abgrenzung zum angrenzenden Intensivgrünland muss durch geeignete Begrenzungen, beispielsweise durch Eichenpfähle, erfolgen. Zukünftig ist max. eine zweischürige Mahd der Fläche zulässig. Der erste Schnittzeitpunkt sollte nach dem 15.6. und der zweite Schnittzeitpunkt nach dem 15.9. liegen. Bei einer Beweidung der Fläche sind die Besatzdichten sowie die Standzeiten mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen im Vorfeld abzustimmen.

M4 - Entwicklung von Baumreihen
Auf einer Fläche von 1.900 m², welche Teilflächen der Flurstücke 7/2 und 420 der Gemarkung Arnsdorf umfasst, sind Baumreihen zu entwickeln. Es sind mind. 19 heimische Obstgehölze entsprechend dem Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen (vgl. Anlage 1), Winterlinden oder Feldahorn anzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 -12 cm, 3x verpflanzt, zu verwenden.



§ 6 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Zu Lasten des Flurstücks 74/6 der Gemarkung Dretschen wird eine beschränkte Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) zugunsten der Kreiswerke Bautzen Wasserwerke festgesetzt.

§ 7 HINWEISE

ARCHÄOLOGIE UND ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
Vor Beginn von Bodenarbeiten im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Aufkommende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen Telefon 0351 - 8926655 zu melden.

DENKMALSCHUTZ
Bodenfunde gemäß § 20 SächsDSchG sind bei der Denkmalschutzbehörde meldepflichtig. Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht hinzuweisen.

BODENSCHUTZ
Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastung sind folgende gesetzliche Grundlagen 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 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist
- Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs.5 und § 202
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen, deshalb sind Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsfläche zu sichern. Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Bautzen unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Es sind dann umgehend Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontamination verhindern.

Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet werden Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.

ANSCHÜTTUNGEN
Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.

ALTLASTEN
Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Altlastamt des Landkreises Bautzen unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

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 Öl- und Gasfeuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung auf § 22 BImSchG i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen.
- Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schallleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]
62 dB(A)	20 m
60 dB(A)	15 m
56 dB(A)	10 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmmitterndende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

OBERFLÄCHENWASSER
Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
- Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- Gebäudebestand*
- Hausnummer*
- Grenze des Landschaftsschutzgebiet (LSG)[1]
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft
- Baugrenze
- Leitungsrecht zugunsten Kreiswerke Bautzen Wasserwerke
- Stromleitungen der SachsenNetze HS HD GmbH[2]
- Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH[2]
- Trinkwasserleitung der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH[2]

[1]nachrichtlich übernommen aus dem Geoportal von Sachsen (www.geoportal.sachsen.de) unter Berücksichtigung der Verordnung des Landratsamtes Bautzen zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Oberlausitzer Bergland" vom 7. Oktober 2024
[2]nachrichtlich übernommen aus dem übermittelten Leitungsbestand des Versorgungsträgers

Projekt	**Ergänzungssatzung "Alte Schulstraße"**
Auftraggeber	**Gemeinde Doberschau-Gaußig** **Hauptstraße 13, 02692 Gnaschwitz**
Bearbeitung	RICHTER+KAUP Büro für Bauleitplanung, Landschaftsarchitektur, Tiefbautechnik Berliner-Straße-21 * 02826 Görlitz * Tel. (03581) 421920* Fax 4219211
Planungsstadium	**Satzung**
Unterschrift	Dipl. Ing. (FH) O. Grottke
Maßstab	Maßstab 1: 1.000 (im Original)
Format	1320 x 420 mm
Datum	**Planfassung vom:** Görlitz, den 27.11.2024