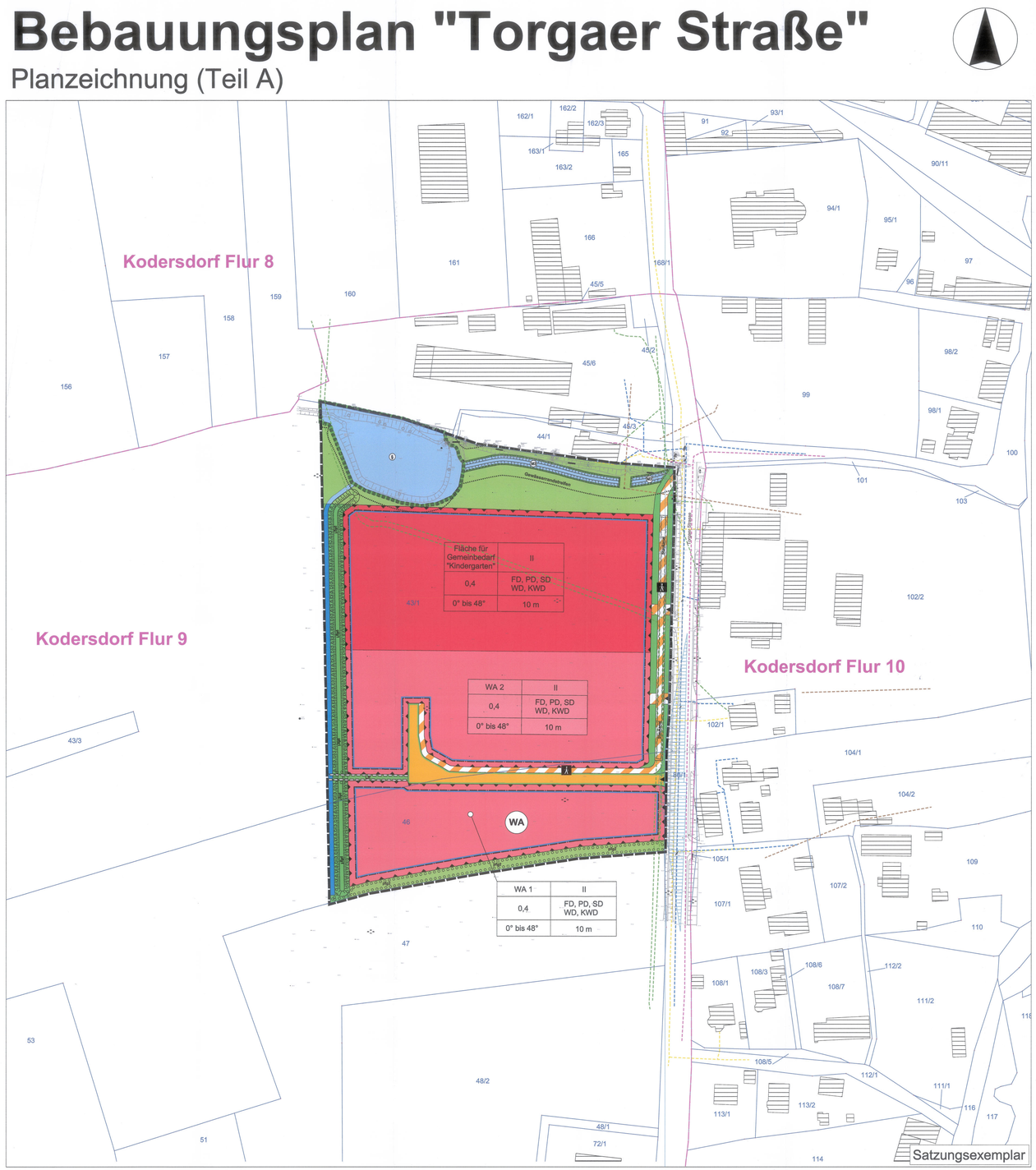
Bebauungsplan "Torgaer Straße"

Planzeichnung (Teil A)



VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 03.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 9 am 02.05.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 02.05.2018 an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Kodersdorf, Straße der Freundschaft 1.

Kodersdorf, den 05.04.2019 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB im Rahmen eines Erörterungstermines am 20.06.2019 im Ratssimmer der Gemeinde Kodersdorf durchgeführt. Die Ankündigung erfolgte im Amtsblatt Nr. 6 vom 05.06.2019.

Kodersdorf, den 09.06.2019 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Kodersdorf, den 01.03.2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 15.10.2019 den Planentwurf des Bebauungsplans „Torgaer Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht mit Stand 02.10.2019 gebilligt und gemäß § 3 Abs.2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kodersdorf, den 01.03.2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kodersdorf, den 01.03.2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom 13.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 während folgender Zeiten:

Montag	07.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	07.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	07.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag	07.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Freitag	07.00 - 11.00 Uhr

Im Verwaltungsgebäude des Verwaltungsverbandes Weißer Schöps/ Neiße, Straße der Freundschaft 1, 02923 Kodersdorf nach § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können und das die Planunterlagen entsprechend § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite des Zentralen Landesportals Sachsen unter https://buergerbeteiligung.sachsen.de/ eingesehen werden können, am 06.11.2019 im Amtsblatt sowie durch Bekanntmachung am 06.11.2019 an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Kodersdorf, Straße der Freundschaft 1, bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister beteiligte, dass die Internetauslegung im Zeitraum vom 13.11.2019 bis zum 13.12.2019 entsprechend dem Laufzeitprotokoll stattgefunden hat.

Kodersdorf, den 01.03.2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.04.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kodersdorf, den 01.03.2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom 26.06.2020 und gilt für Übersichtszwecke. Zweckbestimmungen können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Löbau, den 26.06.2020 Landratsamt Görlitz Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 02.06.2020 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung sowie der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.06.2020 gebilligt.

Kodersdorf, den 01.03.2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Satzung zum Bebauungsplan "Torgaer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kodersdorf, den 01.03.2020 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan 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 am _____ im Amtsblatt sowie am _____ an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Kodersdorf, Straße der Freundschaft 1, 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Bau GB) hingewiesen worden. Darüber wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung auf der Internetseite des Zentralen Landesportals Sachsen unter https://www.buergerbeteiligung.sachsen.de/ eingesehen werden kann. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Kodersdorf, den_____ (Unterschrift) Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, wird durch Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom _____ und nach Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung zur Bebauungsplanung "Torgaer Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung vom:
Teil B: textliche Festsetzungen vom:

RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

c) Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

d) Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist

e) Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB sowie § 1-15 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden:

1. eine Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" sowie
2. ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

festgesetzt.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig ist. Ausnahmsweise zulässig sind nicht störfreiende Gewerbebetriebe.

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) und der Anzahl der Vollgeschosse entsprechend der Nutzungsschablone bestimmt.

1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Im Gebiet wird keine Bauweise festgeschrieben.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen die notwendigen Zuwegungen und Stellplätze sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.5 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Zufahrten dürfen als Stellplätze genutzt werden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. 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.

1.6 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
Leitungsrecht (LR)

1. Gemarkung Kodersdorf, Flur 9 Flurstück 43/1 - Leitungsrecht (LR) zugunsten der ENSO Netz GmbH zur Führung der Medienleitungen Strom
2. Gemarkung Kodersdorf, Flur 9 Flurstück 43/1 - Leitungsrecht (LR) zugunsten des Flurstücks 102/2 der Gemarkung Kodersdorf Flur 10 zur Führung der Medienleitung Wasser

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

1. Die Zuwegung zum Bebauungsplangebiet erfolgt über die öffentlich gewidmete, kommunale Straße "Torgaer Straße".
2. Die Erschließungsstraße innerhalb des Bebauungsplangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
3. Die Gehwege sowie querende Einfahrten werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt.

1.8 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16,18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gesamthöhe (GH) der Gebäude. Bezugspunkte für die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude ist die natürliche Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstücks.

1.9 FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)*
Innerhalb der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Regulierung der Geländehöhen zulässig. Diese sind so zu gestalten, das Innerhalb der gemeinsamen Nachbargrenze eine einvernehmliche Geländehöhe festgelegt wird. Im Bereich des Schutzobjektes im Sinne des Naturschutzrechts gilt die grünordnerische Festsetzung 3.5.

1.10 FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche ist die Errichtung eines Staukanals zur Regenwasserückhaltung zulässig. Das Rückhaltevolumen sowie die gedrosselte Ableitungsmenge ist entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz herzustellen.

1.11 VORKEHRUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sind folgende Bau-Schalldämm-Maße an den Außenbauteilen unter Maßgabe des Lärmpegelbereichs IV der DIN 4109-1 Innerhalb der Baugebiete zu erfüllen:

Baugebiet	Anforderung an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile (dB)	Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1
allgemeines Wohngebiet WA1	38*	IV
allgemeines Wohngebiet WA 2	38*	IV
Fläche für Gemeinbedarf	38*	IV

*) vgl. Korrektursatz KAL Ofter zur Festlegung der Anforderung an den Schallschutz von Außenbauteilen unter Berücksichtigung des Verhältnisses der anrechnungsfähigen Fassadenfläche zur Grundfläche des Empfangsraumes

2. Es wird empfohlen, die Schlafräume Innerhalb der Baugebiete im Bereich der straßenabgewandten Fassade des Gebäudes anzuordnen. Werden die Schlafräume an straßenzugewandten Fassadenseiten errichtet ist darauf zu achten, dass diese Räume ein zum Lüften geeignetes Fenster an der straßenabgewandten Fassade aufweisen, an dem der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet. Ist dies nicht möglich, sind in den Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen in Schallfunktion, ist zu berücksichtigen, dass diese eine zusätzliche geringe Eigengeräuschentwicklung aufweisen und eine ausreichende Schalldämmung gegen Außenlärm vorhanden ist.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Es sind entsprechend Planeinschrieb folgende Dachformen und -neigungen zulässig:
Flach-, Pult-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 0° bis 48° zulässig. Ela gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes.

2.2 STELLPLÄTZE (§ 83 Abs.1 SächsBO)
Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu versehen.

2.3 EINFRIEDUNGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Im Bebauungsplangebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Parallel zur öffentlichen Erschließungsstraße sind diese min. 5,5 m zur Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen.
An Kreuzungen und Einmündungen sind im Bereich der erforderlichen Sichtfreihaltebereiche Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB, § 178 BauGB)
Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm, (gemessen in 1 m Höhe) sowie einer Stammhöhe von mind. 1,80 m der Pflanzlisten 1, 2 oder 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
Die so ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft als Grünflächen herzustellen, zu unterhalten und zu pflegen.

3.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
Die so ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft als Grünflächen herzustellen, zu unterhalten und zu pflegen.

3.4 PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 178 BauGB)

pfl1
An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist eine Baumhecke mit Gehölzen der Pflanzlisten 1-5 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung von Bäumen der Pflanzlisten 1-3 sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) sowie einer Stammhöhe von mind. 1,80 m zu verwenden. Für die Anpflanzung von Sträuchern der Pflanzlisten 4 und 5 ist die Pflanzqualität min. 2 x v., Höhe 100 - 150 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden auf der Fläche ist unzulässig. Innerhalb der Fläche ist die Errichtung einer Aufteilung mit einer Höhe bis zu 2 m zulässig.

pfl2
An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist eine Hecke mit Gehölzen der Pflanzlisten 3-5 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind Heister mit einer Pflanzqualität min. 2 xv., Höhe 100 - 150 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden auf der Fläche ist unzulässig.

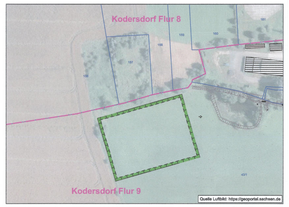
3.5 SCHUTZOBJEKT "naturnahes, auslaufendes Kleingewässer" (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
Das geschützte Biotop "naturnahes, auslaufendes Kleingewässer" (gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Sächs-NatSchG) ist in seiner Eigenart und dargestellten Flächengröße zu erhalten. Geplante Sanierungsmaßnahmen zur Wiederherstellung der Teichachse / des Abtlaufbauwerkes sowie zur Benutzung als Retentionsraum für Niederschlagswasser sind aufgrund naturschutz- und wasserrechtlicher Belange im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. der unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen. Eine Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
M1*
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna sind die im Plangebiet erforderlichen Bodenarbeiten im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2./29.2. des jeweiligen Jahres zulässig. Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

M2*
Der Umsatzung der Wiederherstellung der Teichachse Innerhalb des Biotops "naturnahes, temporäres Kleingewässer" sowie die naturnahe Gestaltung des bestehenden Entwässerungsgrabens nördlich des Vorhabenstandorts sind im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz die Bauzeiträume und erforderliche Maßnahmen abzustimmen, damit Beeinträchtigungen der Fauna vermieden werden können. Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

M3
Der Innerhalb des nördlichen Plangebietes verlaufende Abschnitt des bestehenden Entwässerungsgrabens ist in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich naturnah herzustellen. In die Böschungen ist eine standortgerechte Saatgutmischung einzusäen. Die Maßnahme ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen.

3.7 MASSNAHMEN ZUM NATURSCHUTZFACHLICHEN AUSGLEICH AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs Innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie zur Entwicklung eines wertvollen Nahrungsabitates für den Weissstorch ist auf einer Fläche von 6.000 m² im Bereich des Flurstückes 43/1 der Gemarkung Kodersdorf Flur 9 ein Feuchtbiotop entsprechend den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Weißstorch zu entwickeln. Das Feuchtbiotop setzt sich aus einer Serie mit einer Fläche von mind. 1.500 m² sowie nutzungsgesteinerten Grünlandflächen zusammen. Die Abgrenzung der Fläche zu angrenzenden Grünlandflächen erfolgt durch Pfählde. Eine jährliche Mahd der Grünlandflächen ist ab dem 15. Juli. Das Mähgut ist abzuräumen. Das Mähwerk ist in Richtung der Grünlandfläche zu führen. Die Maßnahme ist von der transportrechtliche des Bebauungsplangebietes (neue Nutzungsänderung) anzulegen / fertigzustellen und im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durch qualifiziertes Personal zu begleiten. Der gewählte Auftragnehmer ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Nach Fertigstellung der Maßnahme ist ein Monitoring mit Risikomanagement für die Dauer von mind. 2 Jahren umzusetzen. Im Falle einer unzureichenden Wasserversorgung ist die Befüllung des Feuchtbiotops über einen Grabensatz zu realisieren. Der Umfang des Monitorings ist im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen.



Quelle LoBMS: https://geoportal.sachsen.de

3.8 REALISIERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN
Die grünordnerischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes sind mit Ausnahme der Herstellung des Feuchtbiotopes (Pkt. 3.7) nach Genehmigung des Bebauungsplanes, jedoch spätestens 12 Monate nach Beginn der Bauarbeiten zu realisieren. Für die Anpflanzungen gilt die Erhaltung einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die in Pkt. 3.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Gehölzanpflanzungen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf den jeweiligen Baugrundstück umzusetzen.

4. HINWEISE

4.1 ARCHÄOLOGISCHE BELANGE UND FUNDE
Nach derzeitigem Stand sind keine archäologischen Kulturdenkmale Im Plangebiet bekannt. Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es jedoch 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. Vor Baubeginn ist frühzeitig zwischen dem Archäologischen Landesamt und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung über Grabungsarbeiten und die Kostenbeteiligung verbindlich abzuschließen. Dabei wird der künftige Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Weiterhin ist das Landesamt für Archäologie frühzeitig durch schriftliche Bauanzeige von Baubeginn zu unterrichten und eng in das Vorfahren einzubinden. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, die telefonische Erreichbarkeit und den verantwortlichen Bauleiter enennen. Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen gemäß § 20 SächsDSchG entdeckt, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Die Entdeckung ist unverzüglich der zuständigen 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 das zuständige Landesamt für Archäologie mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Gerätte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Telefon 0351 - 8926555 zu melden.

4.2 BODENSCHUTZ
Im Inhalt auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastung sind folgende gesetzliche Grundlagen bei der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 20. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- Baugesetzbuch (BauGB)§ 1 Abs.5 und § 202
- Sächsische Bauordnung(SBauhoBO) § 62,1V.m. § 2 Abs.1
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

*ohne zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Obstbäume):

Malus (in Sorten)	-	Apfel
Prunus (in Sorten)	-	Kirsche
Pyrus (in Sorten)	-	Birne

Pflanzliste 2 (Bäume: > 25 m Wuchshöhe):

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Ulmus minor	-	Feldulme

Pflanzliste 3 (Bäume: >10 m bis < 25 m Wuchshöhe):

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Hängebirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Pflanzliste 4 (Sträucher: > 5 m bis < 10 m Wuchshöhe):

Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Pflanzliste 5 (Sträucher: > 2 m bis < 5 m Wuchshöhe):

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl zulässiger Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Dachform
Dachneigung	GH = max. Gesamthöhe der Gebäude

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

- Fläche für Gemeinbedarf "Kindergarten"
- WA allgemeines Wohngebiet

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH* maximale zulässige Gesamthöhe der Gebäude
  *Höhenbezug: natürliche Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes (gemäß § 9 SächsBO)

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

- Baugrenze
- FD, PD, SD WD, KWD — Flach-, Pult-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach

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

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Einfahrt Kindergarten / Wohngebiet

Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- pfl 1 Pflanzgebot, Anpflanzung von Gehölzen der Pflanzlisten 1 - 5
- pfl 2 Pflanzgebot, Anpflanzung von Gehölzen der Pflanzlisten 3 - 5
- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- naturnahe Gestaltung des Entwässerungsgrabens

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- private Wasserfläche (incl. Böschungs- und Saumbereich)
- Entwässerungsgraben, temporär wasserführend
- Retentionsraum (Staukanal) für die Regenwasserrückhaltung

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- geplante Geländemodellierung (Damm) mit einer Höhe bis max. 2 m
- 5 m breiter Gewässerrandstreifen, gemessen ab Oberkante Gewässerböschung
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegenschädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Sichtdreieck (nach RAL)

Nachrichtlich übernommen

- Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- Flur- und Gemarkungsgrenzen
- Gebäude (Bestand)
- Schmutzwasserleitung (Bestand)
- Gasleitung (Bestand)
- Stromleitung (Bestand)
- Telekommunikationsleitung (Bestand)
- Trinkwasserleitung (Bestand)
- bestehende Böschungen
- geplante Böschungen

Projekt	**BEBAUUNGSPLAN "Torgaer Straße"**
Bauherrschaft	**Gemeinde Kodersdorf** Straße der Freundschaft 1, 02923 Kodersdorf
Bauleitplanung	RICHTER + KAUP Büro für Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Tiefbauplanung Ingenieure + Partner Berliner-Straße-21 * 02826 Görlitz * Tel. (03581) 421920 * Fax 4219211
Vorhabenträger	**Gemeinde Kodersdorf** Straße der Freundschaft 1, 02923 Kodersdorf
Planungsstadium	Satzung
Plan	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Verfasser	Dipl.-Ing.(FH) O. Grottke
Maßstab	M 1 : 500 (im Original) — 0m 5m 10m 15m 20 m
Format	132 cm x 74,3 cm
Datum	Görlitz, 28.04.2020