

GEMEINDE GROSSHARTHAU

BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG SCHULSTRASSE-WEST II“

ENTWURF

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

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

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (SächsGVBl. S. 626) geändert worden ist

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ist unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Schnittpunkt Mitte Zufahrt mit Mittellinie Straße) bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.

Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich".

1.5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Begrenzung der Bodenversiegelung auf den Wohnbaugrundstücken

Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen auf den Wohnbaugrundstücken sind ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfuge, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene Decke) zulässig. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.

1.5.2 Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung auf den Wohnbaugrundstücken

Das auf den überbauten Flächen der Wohnbaugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten und zu versickern. Ist Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht möglich, so ist das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal abzugeben.

1.6 Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen der Leitungsrechte sind zugunsten der zuständigen Versorgungsträger und Nutzer zu belasten.

1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind an den nach Süden, Osten und Westen ausgerichteten Fassaden die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Schlafräume mit einem Bauschalldämmmaß entsprechend dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind mit einem Fenster zur Belüftung auf der von der B 6 abgewandten Gebäudefront auszustatten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gebäude, für die der schalltechnische Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel für Verkehrslärm nachts 45 dB(A) nicht überschreitet.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

PF1 – Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Vorhabens

Die als „PF1“ festgesetzten Flächen sind mit dreireihigen freiwachsenden Hecken zu bepflanzen. Es ist 1 Baum / 50 m² oder 1 Strauch / 1,5 m² zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische standortgerechte Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 zu verwenden. Vorhandene Gehölze werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

PF2 – Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Grundstücken

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche sind entweder 1 Laubbaum oder 1 Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Vorhandene Bäume werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

Mindestgröße der zu verwendenden Pflanzen (Pflanzqualitäten)

- Bäume: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung
- Sträucher: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe

Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Die Fertigstellung ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

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)

Fassaden

Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.2.1 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.

- 2.2.2 **Abfallbehälterstandplätze**
Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.
- 2.2.3 **Grundstückseinfriedungen**
Einfriedungen bis 1,20 m Höhe sind zulässig. Mauern und Sockel als Einfriedungen sind unzulässig.
- 2.2.4 **Abgrabungen und Aufschüttungen**
Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Pflanzauswahlliste

Pflanzenliste 1 - Heimische und standortgerechte Baumarten

Groß- und mittelgroßkronige Baumarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleinkronige Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn / Rotdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume

Apfel

Carola, Goldparmäne, Geflammtter Kardinal, Spartan, Clivia, Bittenfelder Sämling, Rheinischer Krummstiel, Weizenapfel, Coulonrenette, Herma, Boskoop, Kaiser-Wilhelm, James Grieve, Lunow, Blenheim, Roter Eiserapfel, Jakob Lebel, Prinzenapfel, Gr. Rheinischer Bohnapfel, Zabergäu-Renette, Berlepsch, Gascoynes Scharlachroter, Schöner von Herrnhut, Landsberger Renette, Zimtrenette, Martens Gravensteiner, Oberlausitzer Nelkenapfel, Oberlausitzer Muscurette

Birne

Conferenze, Bunte Juli, Trivox, Gute Graue, Clapps Liebling, Amanlis, Butterbirne, Köstliche von Charneu, Marianne, Lucius, Phillipsbirne, Gellerts Butterbirne, Poiteau

Pflaume

Hauszwetschge, Große grüne Renecloude, Althanns Renecloude, Nancymirabelle, Stanley, Bautzner Ganszwetschge, Wangenheim

Süßkirsche

Altenburger Melonen, Spanische Weiße, Große Schwarze Knorpel, Teickners, Hedelfinger, Kordia, Schneiders Späte Knorpel, Werdersche Braune, Badeborner, Maibigarow, Büttners Rote Knorpel, Große Germesdorfer, Kassins Frühe

Sauerkirsche
Schattenmorelle, Kelleris

Pflanzenliste 2 - Heimische und standortgerechte Straucharten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

3.3 Regenwasserrückhalteanlagen

Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SächsWG vom 12.07.2013. Speichervolumina sind nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

3.4 Archäologie

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der Vorhabenträger möchte frühzeitig mit dem Landesamt für Archäologie Verbindung aufnehmen, um Bauverzögerungen zu vermeiden.

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht bei auftretenden archäologischen Bodenfunden hinzuweisen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, um eine wissenschaftliche Untersuchung zu ermöglichen (§ 20 Abs. 1 SächsDSchG).

3.5 Meldepflicht von Bodenfunden

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

3.6 Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3.7 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

3.8 Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

3.9 Versorgungsleitungen

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanzpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.

Trinkwasserleitungen

Die Trinkwasserleitungen liegen in einem Schutzstreifen von 2 m.

Der Schutzstreifen darf nicht überbaut werden (z. B. durch Bauwerke, Anlagen, Betonstraßen) oder mit Gehölzen bepflanzt werden.

Bei Anpflanzung von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zwischen Stammachse und der Rohrleitung einzuhalten.

Schüttgüter, Baustoffe oder wassergefährdende Stoffe dürfen nicht auf dem Schutzstreifen abgelagert werden.

Geländeveränderungen, insbesondere Niveauveränderungen, sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers (Wasserversorgung Bischofswerda GmbH) erlaubt.

Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Leitung oder des Zubehörs gefährden.

Es ist ungehinderter Zugang zum Schutzstreifen für Vorarbeiten, Bau und Unterhaltung der Leitung mit den erforderlichen Arbeitsmitteln zu gewähren.

3.10 Benachbarte landwirtschaftliche Nutzung

Aufgrund der unmittelbaren Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zeitweilig mit Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen.

3.11 Hinweis zum vorsorgenden Radonschutz

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird daher empfohlen, bei Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.