

## GEMEINDE GROSSHARTHAU

# BEBAUUNGSPLAN „SIEDLUNG“ OT SEELIGSTADT

## 1. ÄNDERUNG

## SATZUNG

---

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), letzte Änderung durch Gesetz vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670; 2016: S. 38)

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

##### **1.1 Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans „Siedlung OT Seeligstadt“ ist im Rechtsplan zeichnerisch dargestellt. Dieser umfasst das Flurstück 495 sowie einen Teil des Flurstücks 475/37 der Gemarkung Seeligstadt.

##### **1.2 Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

**WA - Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO

##### **1.3 Maß der baulichen Nutzung**

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

###### **1.3.1 Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 18 BauNVO

1.3.1.1 Die maximal zulässige Traufhöhe für Hauptgebäude beträgt 5,50 m.

1.3.1.2 Die maximal zulässige Traufhöhe für Garagen beträgt 2,60 m.

1.3.1.3 Die maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude beträgt 7,80 m.

#### 1.3.1.4 Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

Unterer Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen ist die im Baugenehmigungsverfahren festgelegte Geländeoberfläche.

Oberer Bezugspunkt:

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut

Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

1.3.1.5 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies funktional benötigt wird und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

**1.3.2 Grundflächenzahl** gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 19 BauNVO  
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

**1.3.3 Geschossflächenzahl** gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 20 BauNVO  
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

**1.3.4 Zahl der Vollgeschosse** gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 20 BauNVO  
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

**1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

**1.4.1 Bauweise** gemäß § 22 BauNVO  
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan

**1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gemäß § 23 BauNVO

1.4.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.4.2.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5 m Länge zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

1.4.2.3 Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen können als Ausnahme zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen nach Sächsischer Bauordnung müssen jedoch eingehalten werden.

**1.4.3 Stellung der baulichen Anlagen**  
- Firstrichtung entsprechend Planeintrag -

**1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begrenzung der Bodenversiegelung

Maximal 10 % der nicht überbauten Grundstücksfläche darf wasserundurchlässig befestigt werden. Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen auf den privaten Grundstücken ist ansonsten ausschließlich in unversiegelter Form (aus Rasengittersteinen oder Materialien mit gleichem oder geringerem Abflussbeiwert gemäß ATV-DVWK-A 117) zulässig.

**1.6 Pflanzgebot**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche ist mindestens ein großkroniger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung).

**1.7 Pflanzbindung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Lageplan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

## **1.8 Festsetzung der Höhenlage** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage ist vor Baubeginn an Ort und Stelle festzulegen, damit ein einwandfreier Anschluss an die Abwasserleitung erfolgen kann und die Anpassung zum Gelände erreicht wird.

## **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 Dachform der Hauptgebäude**

Zulässig sind nur Satteldach oder Krüppelwalmdach.

Firstrichtung wahlweise entsprechend Planeintrag.

Es ist ein Dachüberstand von 0,50 m bis 0,80 m an Ortgang und Traufe zulässig.

#### **2.1.2 Dachneigung der Hauptgebäude**

- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

#### **2.1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten der Hauptgebäude**

Eindeckung in Ziegelmaterial oder Schiefer.

Dachgauben werden als stehende Gauben zugelassen. Sie sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen, Eindeckung wie Hauptdach.

#### **2.1.4 Fassadengestaltung der Hauptgebäude**

Die Gebäude sind mit einem hellen Außenputz zu versehen. Auffallende unruhige Farben und Strukturen sowie stark kontrastierende Flächen sind unzulässig.

Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind in Naturfarben zulässig.

Die Höhe des Sockelabsatzes ist auf 40 cm begrenzt.

An- und Nebenbauten sind dem Hauptgebäude anzugleichen.

#### **2.1.5 Garagen**

Dachform und Dachdeckung wie Wohngebäude.

Die Gestaltung aneinander gebauter Garagen ist aufeinander abzustimmen.

Kniestock ist unzulässig.

### **2.2 Gestaltung der der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und von Einfriedungen**

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

#### **2.2.1 Einfriedungen**

Die maximale Höhe der Einfriedungen einschließlich Sockel wird auf 1,0 m begrenzt, dies gilt nicht für Hecken.

Sockelmauern sind bis zu 0,25 m zulässig, dürfen aber nicht durchgängig sein.

Toren und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Höhendifferenzen sind hinter dem Zaun als begrünzte Böschung auszugleichen.

Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit der benachbarten Einfriedung gestalterisch abzustimmen.

#### **2.2.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke**

Die natürliche Geländeoberfläche darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Überhöhte Auffüllungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

Für die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind vorwiegend heimische Gehölze zu verwenden.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Hinweise zur hydraulischen Situation**

Vor Beginn der Erschließungs- und Gründungsarbeiten sind Bodenuntersuchungen durchzuführen. Der Grundwasserstand ist zu erkunden und mindestens über eine Trocken- und eine Nassperiode zu prüfen. Sofern Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren einzuleiten.

Die Gebäude sind so anzulegen, dass die Kellersohle über dem höchsten ermittelten Grundwasserleiter zu liegen kommt. Wenn dies nicht realisiert werden kann, ist der Keller als wasserdichte Wanne auszubilden.

Die Verlegung einer Ring- bzw. Flächendrainage wird in jedem Fall empfohlen.

Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

#### **3.2 Hinweise zum Denkmalschutzrecht**

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn mindestens 3 Wochen vorher informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

Die ausführenden Firmen sind auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG schriftlich hinzuweisen.