

Textliche Festsetzungen (Planteil B)

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2474), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SachsBO) in der Fassung vom 28.05.2004 (SachsGVBl. S. 200), letzte Änderung durch Gesetz vom 29. Januar 2008 (GVBl. S. 102)

2 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

VA - Allgemeines Wohngebiet

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 19 und §23 BauNVO)

2.2.1 Die Grundflächenzahl wird auf der Grundlage des § 19 BauNVO als Höchstmaß entsprechend den Entwürfen in der Nutzungsbeschreibung in der Planzeichnung Teil A festgesetzt.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen:

Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Höhen wird jeweils die Straßenebene der Straße, Randscheidung in der Mitte der jeweiligen Grundstücksbreite bestimmt.

Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die Traufhöhe (Schrittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut) und die Firsthöhe (Schrittpunkt von oberer Schichtante von zwei Dachflächen) baulicher Anlagen gemäß Planentwurf über oben genanntem Bezugspunkt.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet auf der Grundlage des § 20 BauNVO entsprechend den Entwürfen in der Nutzungsbeschreibung in der Planzeichnung Teil A festgesetzt.

2.2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Fristrichtung wahrweise entsprechend Planentwurf.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB)

2.3.1 Die Bauweise wird gemäß Planentwurf als offen festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser.

2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

2.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Als Wohngebietserschließung werden

- auf Flur 222m sowie Teilen des Flur 222/3 Generalkur Großhahnbau eine Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 6,5 m, bestehend aus dem vorhandenen Randstreifen von 2,0 m Breite sowie einer Fahrbahnbreite von 4,5 m und als Abschluss der Stichstraße eine Fläche für eine Wendeanlage
- (Bemessungsfahrzeuge: 3-schichtiges Müllfahrzeug) festgesetzt.

Zur Befestigung des Straßenkörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützauwehre entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Diese dürfen nicht verandert werden.

Gemäß Planentwurf wird darüber hinaus entlang der Straße Randscheidung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Diese darf durch Grundstückszäunten unterbrochen werden.

2.6 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Einsprechend Planentwurf sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

- öffentliche Grünflächen mit Planverbindungen, „Pflanzgehoben“ bzw. für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- private Grünflächen mit Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt.

Innenhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck Hausgarten dienen. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig.

2.7 Flächen mit Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zugunsten der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH wird ein Leitungsrecht auf Flur 222/3 gemäß Planentwurf festgesetzt. Dieser Schutzstreifen erstreckt sich vom nördlichen Rand des Straßengrundstückes Randscheidung bis 3,0 m nördlich der Achse der nordöstlichen Transportleitung.

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SachsBO)

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SachsBO)

3.1.1 Fassaden
Zulässig sind im räumlichen Geltungsbereich nur Fassaden und Außenverkleidungen mit Materialien, nicht reflektierenden, nichtglänzenden Materialien.

3.1.2 Dächer

Zulässig sind im räumlichen Geltungsbereich für Hauptgebäude ausschließliche Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45°. Dachlängsrische versetzte Dächer sowie Pultdächer an Hauptgebäuden sind unzulässig.

3.2 Grundstücksgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SachsBO)

3.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Abfallbehälterstandplätze sowie oberirdisch aufgestellte Flüssiggasstanke sind mit geeigneten Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzulassen.

3.2.2 Grundstuckseinfriedungen

Als Einfriedungen zur Straße Randscheidung sind ausschließlich Zäune, zu den Nachbargrundstücken einschließlich zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ausschließlich Zäune und Hecken von max. 1,50 m Höhe zulässig. Borde bzw. Sockel sind unzulässig.

Bei der Errichtung von Einfriedungen zur Straße Randscheidung ist der ungehinderte Zugang zum Schutzstreifen der Trinkwassertransport- und -versorgungsleitungen zu gewährleisten.

4 GRÜNORDERNSICHE FESTSETZUNGEN

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

Zum Schutz des Trinkwasservorkommens vor qualitativer Beeinträchtigung wird festgesetzt, dass Öffnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig sind.

Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stämmen und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innenhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche **Fig 2** sind die Abhängungen zu profilieren, mind. 1 m stark mit unbelastetem Bodenmaterial abzudecken und anschließend mit heimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Laubböhlze, 1 Baum / 50 m² oder 1 Strauch / 1,5 m².

5 HINWEISE

5.1 Energiepassverordnung

Der jeweils aktuelle Stand der Energiepassverordnung ist zu berücksichtigen.

5.2 Pflanzempfehlungen

Generell sind für die Bepflanzung heimische Laubböhlze vorzusehen. Pflanzen, die kursiv genannt sind, sind ausschließlich für die Verwendung im Hausgarten vorgesehen, nicht aber für die Heckpflanzung im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

BAUWEISE	BEPFLANZUNG	(GRÜN UNTERLEGT: STANDORTHEIMISCHE ARTEN)
<i>Acro salicoides</i>	Spyzahn	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Acro pseudosalicoides</i>	Bergahorn	<i>Prunus avium</i>
<i>Asculus hippocastanum</i>	Rododendron	<i>Quercus pedunculata</i>
<i>Betula pendula</i>	Hängelbuche	<i>Quercus robur</i>
<i>Carpinus betulus</i>	Hehlbuche	<i>Tilia cordata</i>
<i>Fragaria vesicaria</i>	Gemeine Esche	<i>Tilia platyphyllos</i>
KLEINBAUWEISE UND GROßSTÄUHLER		
<i>Acro compestre</i>	Feldahorn	<i>Malus sylvestris</i>
<i>Amelanchier Albn</i>	Felsenbirne	<i>Malus Albn</i>
<i>Cornus mas</i>	Kornelrösche	<i>Malus germanica</i>
<i>Cornus stolonata</i>	Straußenei	<i>Myrica gale</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	Zwergdorn	<i>Prunus cerasifera</i>
<i>Eurospina europaea</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Prunus padus</i>
<i>Hippocis palustris</i>	Pflaumenblau	<i>Salix caprea</i>
<i>Hippocis palustris</i>	Strauchorn	<i>Salix purpurea</i>
<i>Leucocorymbus angustifolius</i>	Geldorn	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder	<i>Sorbus aucuparia</i>
STÄUHLER		
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze	<i>Pyracantha-Arten</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hirtentropf	<i>Rosa canina</i>
<i>Hamelalis Albn</i>	Zaunrösche	<i>Ribes alpinum</i>
<i>Forsythia Albn</i>	Forsythie	<i>Sambucus racemosa</i>
<i>Nyctaginia aralis</i>	Köhlentrie	<i>Syringa Albn</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heidekrautrose	<i>Rubus idaeus</i>
<i>Philadelphus Albn</i>	Pflaumenstrauch	<i>Viburnum opulus</i>
		<i>Weymuth Albn</i>
KLEINERSTÄUHLER		
<i>Gemeinliche Heide</i>	Waldheide	<i>Polygonum alatum</i>
<i>Hortensia</i>	Hortensie	<i>Rosa Albn</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gallbuche	<i>Vib. Albn</i>
<i>Lamium nudiflorum</i>	Jasmin	<i>Wickstraube</i>
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein	<i>Spalierobst</i>
<i>Schistocissus</i>		
<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>Eurospina europaea</i>
<i>Hydrangea paniculata</i>	Kalifornischer Hortensie	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
		<i>Wilder Wein</i>
GRÜN UNTERLEGT: STANDORTHEIMISCHE ARTEN		
<i>Geraniaceen</i>		<i>Kolchik</i>
<i>Hutulus lupulus</i>	Hopfen	<i>Kalmus</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gallbuche	<i>Waldrebe</i>
<i>Lamium nudiflorum</i>	Jasmin	<i>Glyzine</i>
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein	
<i>Schistocissus</i>		
<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>Kriechhortensie</i>
<i>Hydrangea paniculata</i>	Kalifornischer Hortensie	<i>Wilder Wein</i>
GRÜN UNTERLEGT: STANDORTHEIMISCHE ARTEN		
<i>Acro compestre</i>	Feldahorn	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Cornus betulus</i>	Hehlbuche	<i>Ribes alpinum</i>
<i>Crataegus Albn</i>	Waldrösche	
EINFACHE ERMENNISCHE OBSTGEHÖLZE		
<i>Apfel</i>		
<i>Cerealis</i>	Geldorn	<i>Gallmispel Kornel</i>
<i>China</i>	Blaureiche Sierling	<i>Waldspindel</i>
<i>Coltanaria</i>	Henna	<i>Boskoop</i>
<i>Jasmin Albn</i>	Lurmo	<i>Bienheim</i>
<i>Jakob Lohel</i>	Prunenzweig	<i>Gr. Rheinischer Bohnenpfel</i>
<i>Banjosch</i>	Geseynte Schaleibolzer	<i>Schöne von Hemsahl</i>
<i>Zierstraube</i>	Waldrebe	<i>Oberlausitzer Nektarpfel</i>
<i>Birne</i>		
<i>Coniferaceae</i>	Bunte Jule	<i>Tanne</i>
<i>Chryps Ledung</i>	Amanits Bäumele	<i>Kessiche von Chemu</i>
<i>Lilium</i>	Pflanzstange	<i>Gelbtes Blütenrot</i>
<i>Sauerholz</i>		
<i>Schalenmispel</i>	Kalends	
<i>Stachelbeere</i>		
<i>Aberburger Melan</i>	Spanische Weide	<i>Große Schwarze Kropf</i>
<i>Hedelfinger</i>	Kordia	<i>Schwarze Spalte Kropf</i>
<i>Baldorn</i>	Mahlgewür	<i>Baltische Rote Kropf</i>
<i>Kessels Fülle</i>		
<i>Pflaume</i>		
<i>Hausweide</i>	<i>Große grüne Rotebude</i>	<i>Altmann Rotebude</i>
<i>Stanley</i>	<i>Bautzer Gansweische</i>	<i>Mangroten</i>

5.3 Altstätten / Bodenschutz

Im Bereich der geplanten Wendefläche liegt die Altanlage „An der Stedlung“, SALKLA 72 100 850. Im Zuge der Errichtung des Wendehamms sind diese Ablagerungen zu profilieren, mind. 1 m stark mit unbelastetem Bodenmaterial abzudecken und anschließend mit heimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen an anderer Stelle schädliche Bodenveränderungen bekannt oder vermutet werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SachsBO unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Für anfallenden unbelasteten Bodenschutt ist ein Massenausgleich vorzunehmen oder die Verwertung zu sichern, da eine Beseitigung unzulässig ist. Die Verwertungsmöglichkeiten sollen bereits bei Baugrunduntersuchung geprüft werden.

5.4 Archäologie

Es besteht Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 SachsBO.

5.5 Baugrund / Hydrogeologie

Sollte bei entsprechender Eignung des Untergrundes eine Versickerung vorliegen, sind Hinweise zu den qualitativen Untergrundanforderungen sowie die quantitativen Planungsgrundsätze gemäß Arbeitsblatt DMA-A-138 zu berücksichtigen. Die Versickerungseignung ist standortkonkret nachzuweisen. Die schädliche Versickerungsschneidung, Versickerungseignungen und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen.

Für die Einzelbauvorhaben werden standortkonkrete Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Es besteht Bohrerzge- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem LA Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

5.6 Leitungsbestand

Elektroenergie
Im Planungsbereich befinden sich elektrische Anlagen der ENSO Netz G, die nicht überbaut werden und müssen zuagiglich bleiben. Bei der Errichtung Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu den Anlagen einzuhalten die zwingende Abstimmung mit der ENSO Netz GmbH notwendig:
zu Kabeltrassen von Bauwerken
0,5 m zur Achse äußeres Kä
1,0 m zur Achse äußeres Kä
zu Niederspannungsfreileitungen (Balk)
3,0 m zur Trassenachse
zu Mittelspannungsfreileitungen (Balk)
1,5 m zur Trassenachse
zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten
6,5 m zur Trassenachse
zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten
7,5 m zur Trassenachse
zu Umspannstationen
1,5 m zur Trassenachse
1,0 m nach allen Seiten
Ausnahme: USI bis 2,0 m Höhe
0,5 m an Öffnungsösen Seiler
Bauwerke Annäherung an Mittelspannungsfreileitung
Bauwerke Annäherung an Mittelspannungsfreileitung
3,0 m

Trinkwasser

Die Trassen vorhandener Transport- und Versorgungsleitungen für Trinkwasser grundbunmäßig abgeschirmte Schutzstreifen von 4 m Breite bzw. bei DN > 150 zu beachten. Es ist ein ungehindertes Zutreten zum Schutzstreifen zu gewährleisten. Schutzstreifen dürfen nicht überbaut (z.B. durch Bauwerke, Anlagen, Betonstift, Bäumen oder lange mit Hecken und Sträuchern bepflanzt werden. Schützgräber o dürfen nicht innerhalb der Schutzstreifen abgegraben werden.

Bauarbeiten im Leitungsbereich sind unzulässig. Sind solche Bauarbeiten unumvermeidbar, ist vorher eine gesonderte Zustimmung der Wasserversorgung Bischof zu einholen.

Bei der Planung und Bauvorführung sind die Richtlinien zum Schutz der Wasserversorgungsleitungen der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH zu berücksichtigen. Der Leitungsbestand ist zu berücksichtigen.

5.7 Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SachsVermG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen die entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollen durch einen O bestellten Vermessungsingenieur (OVI) gesichert werden.

5.8 Sichtfelder

Die Sichtfelder im Ausfahrtbereich sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Das Wechselsystem der Bepflanzung an den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist zu beachten. D dürfen nicht in den Straßenraum (hierzu gehört auch der Rand- bzw. Seitenstreifen Fahrbahn) hineinwachsen und die Sicht auf Verkehrszeichen und -einrichtungen