

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Baufläche wird als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Auf der Fläche ist ein Praxisgebäude für Naturheilverfahren zu errichten. Das Gebäude beherbergt Behandlungsräumlichkeiten und alle notwendigen Funktionsräume, sowie die Haustechnik.

Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

In Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für das Baugebiet die mittlere maximale Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt: Traufhöhe = 6,50 m, Firsthöhe = 15,00 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen von der Bezugshöhe der angrenzenden Straßenoberkante.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Bauteile wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu einer Tiefe von 1,50 m) überschritten werden, wenn diese im Zusammenhang nicht breiter als 5,00 m sind.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und SächsWG)

Die Straßenverkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wasserdurchlässiger Asphalt o.ä.) herzustellen. Die für den Straßenbau zu verwendenden Baustoffe und Materialien dürfen keine wassergefährdenden Stoffe enthalten, die durch Auswaschen oder Auslaugen in den Untergrund gelangen können.

1.5 Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und § 9 Abs. 1 SächsBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen sowie zu unterhalten und dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise (Versiegelung) befestigt werden.

1.6 Zulässige Gehölzarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Bäume:

Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyrastris*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Weidenarten (*Salix spec.*), Obst- und Nußgehölze als Hochstamm.

Sträucher:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Weißdorn (*Crataegus spec.**), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Berberitze (*Berberis vulgaris**), Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare**), Schneeball (*Viburnum opulus*). Die mit * gekennzeichneten Pflanzen können auch als geschnittene Hecke angelegt werden.

1.7 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB und § 9 Abs. 1 SächsBO)

Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der Textfestsetzung Nr.1.6 (Stammumfang 16/18 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

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

- Die im Plan festgesetzten Pflanzflächen sind flächendeckend mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Bestehende standortgerechte Gehölze sind zu schützen und in die Pflanzung einzubinden. Nicht standortgerechte Gehölze (Nadelgehölze u.ä.) sind durch standorttypische Gehölze zu ersetzen. Der Einsatz von chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln und Unkraut - Vernichtungsmitteln ist verboten.
- Die Geh- und Aufenthaltsflächen sowie die Stellplätze auf den Grundstücken sind in Verbindung mit § 9 Abs. 1 SächsBO in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Ökopflaster, wasserdurchlässiger Asphalt u.ä.) auszuführen.
- Großflächige, überwiegend geschlossene Fassaden von mehr als 25 m² Ansichtsfläche sind in Verbindung mit § 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (1 Stück / lfm Wand).

1.9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs.1a BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden dem Grundstück, auf dem die Eingriffe zu erwarten sind (Baugrundstück, Erschließungsstraße) zugeordnet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 83 SächsBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 83 Abs.1 Nr.1 SächsBO)

Im Geltungsbereich sind für alle Gebäude Satteldächer vorgegeben. Die Dachneigung wird auf 28-35° festgesetzt. Es sind rote, braune, schwarze und graue, nicht spiegelnde (Ausnahme Solarzellen) Dachmaterialien zu verwenden. Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 4,0 m sein und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5 - fache der jeweiligen Trauflänge betragen. Das Dachknie (Drempel: Schnittpunkt Dachhaut - Außenwand) darf eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.2 Einfriedungen (§ 83 Abs.1 Nr.4 SächsBO)

Zu öffentlichen Flächen sind Holz-, Maschendraht- und Metallzäune sowie Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Natursteinmauern aus ortstypischem Material werden ausdrücklich erwünscht. Die Zäune sind mit geeigneten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zu Verkehrsflächen orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein (Sichtdreieck).

2.3 Vorgärten (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

In den Vorgärten sind Arbeits- und Lagerflächen unzulässig. Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht mehr sichtbar sind. Mülltonnen- und Containerflächen sind in geeigneter Weise einzugrünen.

3. Hinweise

3.1 Denkmalschutz (SächsDSchG)

Bodendenkmäler (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Sächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Dresden, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Großharthau zu melden. Funde und Fundgegenstände sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

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

3.2 Versorgungsleitungen

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind erforderliche Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3.3 Dachflächenwasser

Der Einbau von Brauchwasseranlagen wird empfohlen. Um Trinkwasser einzusparen wird empfohlen, für die Grünflächenbewässerung Regenwasser in einer Zisterne aufzufangen und zu nutzen. Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser sollte fachgerecht in einem Regenwasserspeicher von 1 m³ pro 20 m² Dachfläche aufgefangen und verwendet werden. Regen- und Brauchwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Der Überlauf der Regen- oder Brauchwasserzisterne soll auf dem Grundstück der Versickerung zugeführt werden.

3.4 Verwendung bestimmter Brennstoffe

Die Verwendung von Solarenergie wird ausdrücklich erwünscht.