

Gemeinde Großharthau

Bebauungsplan „Seniorenwohnen Alte Gärtnerei“

Teil B – Textliche Festsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

- (1) WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- (2) Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (4) Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

- (1) Die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,4 als Obergrenze festgesetzt.
- (2) Es sind drei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

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

- (1) Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und sonstigen Nebenflächen ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
- (2) Das auf den überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes vollständig zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten (Brauchwasser). Eine Niederschlagswasserableitung ist nur ausnahmsweise zulässig und muss über Rückhalteanlagen gedrosselt erfolgen.

1.5 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Die Gehölze auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte heimische Arten zu ersetzen.
- (2) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine strukturreiche Hecke zu entwickeln. Es sind mindestens 3 Bäume je 100 m² und mindestens 40 Sträucher je 100 m² zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Maßnahme ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Flächeninanspruchnahme zu realisieren.
Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung

Pflanzqualität Sträucher: mind. 3 Triebe bzw. mind. 2x verpflanzt, mit Ballen oder wurzelnackt, Höhe 100-150 cm (70%) und 60-100 cm (30%)

- (3) Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte heimische Baumarten zu verwenden. Die Maßnahme ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu realisieren.

Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung

- 1.6 Zuordnung externe Ausgleichsmaßnahme** (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
(wird im Entwurf ergänzt)

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

- (1) Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
(2) Dachdeckungen sind mit regional typischen Farbtönen und möglichst stumpfen, matten Oberflächen auszuführen. Die Nutzung der Dachflächen für solarenergetische Anlagen ist zulässig.
(3) Für begrünte Dächer sind Abweichungen von (1) und (2) zulässig.

2.2 Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

- (1) Fassaden sind nur in natürlichen, hellen und gebrochenen Farbtönen zulässig. Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

- (1) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Mauern und geschlossene Zäune sind unzulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

- (1) Nicht überbaute Flächen, die nicht als Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Kies- und Schottergärten sind unzulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet)

Das Plangebiet grenzt an das FFH-Gebiet „Obere Wesenitz und Nebenflüsse“. Die Abgrenzung wird nachrichtlich übernommen.

4 Hinweise

4.1 Archäologische Funde

Für Bodenfunde, die im Rahmen der Bauarbeiten festgestellt werden, besteht gemäß § 20 SächsDSchG die Meldepflicht gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

4.2 Baugrund- und hydrogeologische Untersuchungen

Vor Baubeginn wird die Durchführung standortkonkreter Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020/ DIN EN 1997-2 bzw. hydrogeologischer Untersuchungen nach DWA-A 138 empfohlen.

Gemäß Geologiedatengesetz besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweis-, Fach- und Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen an die zuständige Behörde (LfULG). Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Für das Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

4.3 Bodenschutz

Das Abschieben des Bodens hat zum Erhalt der Bodenfunktionen nur im unbedingt erforderlichen Maß zu erfolgen. Oberboden ist selektiv zu gewinnen, in Bodenmieten unter Beachtung des Erhalts der Bodenqualität zwischenzulagern und im erforderlichen Umfang für die Wiedernutzbarmachung zu sichern bzw. einer anderen, seiner Wertigkeit entsprechenden Nutzung zuzuführen. Eine Beseitigung von unbelastetem Erdaushub sowie Überschütten mit Aushub- und Baumaterial ist nicht zulässig. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt bzw. verursacht werden, so ist dies unverzüglich der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

4.4 Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

4.5 Schutz von Vermessungs- und Grenzmarken

Handlungen, welche die Erkenn- oder Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken beeinträchtigen können, sind zu unterlassen. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung dieser Marken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht.

4.6 Wasserschutz

Arbeiten, die voraussichtlich das Grundwasser erreichen, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen. Sollte unvorhergesehen Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.