

TEIL A PLANZEICHNUNG



SATZUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1994 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz...

TEIL B FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

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

1.1 WA Allgemeine Wohngebiete Nicht zulässig sind Schenk- und Spielwärschaften sowie nicht ständige Handwerksbetriebe, sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwertungen, Gartenbauvereine, Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Pkt. 1 BauGB) Nutzungsachse

Table with columns: WA, II, D, D, Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse, Geschosflächenzahl GRZ, Geschosflächenzahl GFZ

2.1. II+D Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) und Dachausbau möglich

2.2. GRZ max. zulässige Grundflächenzahl

2.3. GFZ max. zulässige Geschosflächenzahl

2.4. TH Traufhöhe Außenwände vom tiefsten Punkt des angrenzenden Geländes bis Traufe höchstens

bei I Vollgeschoss 4 m bei II Vollgeschossen 6,5 m

5.2. vorhandene, teilweise unvollständige Gasrohrtrückleitung

5.3. neu zu verlegende Gasrohrtrückleitung

5.4. vorhandene Gasrohrtrückleitung

5.5. vorhandene TV-Leitung

5.6. vorhandene Trifolstation

5.7. vorhandene Gasdruckregulation

5.8. Übergabepunkt Abwasser

5.9. Standort für Wertstoffsorgung

5.10. Mädiertechnische Erschließung

5.11.1. Trinkwasser liegt mit ST 125 in 170 an. Es besteht Anschlussmöglichkeit.

5.11.2. Löschwasserbereitstellung erfolgt mittels Hydranten über die Trinkwasserleitung.

5.11.3. Abwasser wird in die im Nöthnitzergrund neuverlegte Schmutzwasserleitung  $\phi$  300 im südlichen Planbereich eingeleitet.

5.11.4. Das Regenwasser wird über ein System Regenrückhaltebecken, die naturnah gestaltet und durch einen offenen Bachlauf verbunden sind, südlich in den Nöthnitzerbach eingeleitet.

5.11.5. Gas liegt als Niederdruckleitung in der Rosentzier Straße an. Die Anschlussmöglichkeit muß nach konkretem Bedarf bei ESAG, Gas, Abt. Vertrieb überprüft und beantragt werden.

5.11.6. Energieanschluß ist an der vorhandenen Trifolstation möglich

5.11.7. Die fernmelde-technische Erschließung des Ortes ist von TELEKOM z. T. realisiert, z. T. geplant, Neuanlüsse sind zu beantragen.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Pkt. 15 BauGB)

6.1. öffentliche Grünfläche

6.2. private Grünfläche

6.3. Streuobstwiese

7. Pflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1, Pkt. 25 a und b BauGB)

7.1. vorhanden, zu erhaltender Baum

7.2. neu zu pflanzender Baum

7.3. Strauchpflanzungen

7.4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

7.5. Festsetzungen und Pflanzgebote zur Grünordnung

7.5.1. Festsetzungen

1. Schonung des Landschaftsaufbaues

2. Oberflächenwasserabführung

3. Regenwasserretention und -verstickung

4. Oberbodensicherung

5. Vegetationsbestandsicherung

6. Vegetationspflege

8.1. Ausschluß fester fossiler Heizstoffe (§ 9 Abs. 1, Pkt. 23 BauGB)

3. Bauweise, Bauweise (§ 9 Abs. 1, Pkt. 2 BauGB)

3.1. a abweichende Bauweise Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, eine architektonische Gliederung der Fassaden ist erforderlich.

3.2. o offene Bauweise

3.3. E,D,R Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

3.4. Bauweise

3.4.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.4.2. Im WA sind für Fahrräder, Kinderwagen, Müllbehälter sowie Gartenhäuser außerhalb der Baugrenzen erdgeschossige Anbauten zulässig, die gestalterisch an das Hauptgebäude angegliedert werden müssen.

3.4.3. Carports sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 23 Abs. 3)

3.5. Baulinie

4. Verkehrsflächen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Pkt. 11 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen

4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, z. B. Fuß-/Radweg

4.3. private Parkfläche im Sinne § 9 Abs. 1, Pkt. 22 BauGB und § 21 Abs. 2 BauNVO

4.4. Einfahrt

4.6. Einfahrt

5. Ven- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1, Pkt. 12, 13 und 14 BauGB)

5.1. Erforderliche Anlagen für die Versorgung des geplanten Gebietes im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf städtischen Grundstücken an der Erschließungsstraße bzw. auf ausgewiesenen Flächen zu errichten.

5.2. vorhandene, teilweise unvollständige Gasrohrtrückleitung

5.3. neu zu verlegende Gasrohrtrückleitung

5.4. vorhandene Gasrohrtrückleitung

5.5. vorhandene TV-Leitung

5.6. vorhandene Trifolstation

5.7. vorhandene Gasdruckregulation

5.8. Übergabepunkt Abwasser

5.9. Standort für Wertstoffsorgung

5.10. Mädiertechnische Erschließung

5.11.1. Trinkwasser liegt mit ST 125 in 170 an. Es besteht Anschlussmöglichkeit.

5.11.2. Löschwasserbereitstellung erfolgt mittels Hydranten über die Trinkwasserleitung.

5.11.3. Abwasser wird in die im Nöthnitzergrund neuverlegte Schmutzwasserleitung  $\phi$  300 im südlichen Planbereich eingeleitet.

5.11.4. Das Regenwasser wird über ein System Regenrückhaltebecken, die naturnah gestaltet und durch einen offenen Bachlauf verbunden sind, südlich in den Nöthnitzerbach eingeleitet.

5.11.5. Gas liegt als Niederdruckleitung in der Rosentzier Straße an. Die Anschlussmöglichkeit muß nach konkretem Bedarf bei ESAG, Gas, Abt. Vertrieb überprüft und beantragt werden.

5.11.6. Energieanschluß ist an der vorhandenen Trifolstation möglich

5.11.7. Die fernmelde-technische Erschließung des Ortes ist von TELEKOM z. T. realisiert, z. T. geplant, Neuanlüsse sind zu beantragen.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Pkt. 15 BauGB)

6.1. öffentliche Grünfläche

6.2. private Grünfläche

6.3. Streuobstwiese

7. Pflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1, Pkt. 25 a und b BauGB)

7.1. vorhanden, zu erhaltender Baum

7.2. neu zu pflanzender Baum

7.3. Strauchpflanzungen

7.4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

7.5. Festsetzungen und Pflanzgebote zur Grünordnung

7.5.1. Festsetzungen

1. Schonung des Landschaftsaufbaues

2. Oberflächenwasserabführung

3. Regenwasserretention und -verstickung

4. Oberbodensicherung

5. Vegetationsbestandsicherung

6. Vegetationspflege

8.1. Ausschluß fester fossiler Heizstoffe (§ 9 Abs. 1, Pkt. 23 BauGB)

7. Vegetationsentwicklung

In den nordöstlichen, südlichen Flanzbereichen des Plangebietes sind naturnah Streuobstwiesen anzulegen, um Tribunale und Verbindungselemente für mögliche Biotopvernetzungen zu schaffen und den Eingriff zu kompensieren.

8. Planerische Umsetzung

8.1. Pflanzungen, insbesondere im öffentlichen Bereich, sind mit Beendigung der Hochbaummaßnahmen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten, auszuführen. Vorrangig sind die Stellplätze zu bepflanzen.

8.2. Kurzfristig nicht zu vermarktende Flächen oder Reservierflächen sind extensiv zu begrünen.

8.3. Erschließung, Entwässerung und Entsorgung

9.1. Die Parkierungsflächen werden in einem verlegtem Pflaster, Rasenpflaster oder Rasengrasflächen einheitlich und höhengleich zur Fahrbahn ausgeführt.

9.2. Die Erschließungsbereiche sind als Verkehrsflächen auszuführen.

9.3. Fußwege wie Gemeinschaftspfade sind wenn möglich, als wassergebundene Decke auszuführen. Als Bord sind weiche Pflastersteine einzubauen.

9.4. Die Gemeinschaftsflächen in den Erschließungsbereichen sind den Kindern und der Kommunikation vorzuziehen.

9.5. Parkplatzstellflächen, die unmittelbar an Vegetationsflächen grenzen, sind in diese zu entsässern.

9.6. Im Bearbeitungsgebiet ist ein Trennsystem für die Entwässerung vorzuziehen.

9.7. Einfriedungen der Grundstücke, soweit erforderlich, sind als halbhohes Hecke auszuführen. Nachgeschosse, Zäune, als Lattenzaun auszuführen. Streckmetall und Maschendraht werden von der Verwendung ausgeschlossen. Die Einfriedungshöhe soll 80 cm nicht überschreiten.

9.8. Müllabfuhrungen sind im gesamten Bearbeitungsraum nicht statthaft. Anfallender Müll und Abfall sind nur an bezeichneter, baulich gefaßter Orten zu sammeln und periodisch (mindestens 1 x wöchentlich) abzutransportieren.

7.5.2. Pflanzgebote

PGF 1 - Kfz-Parkierungsflächen

Zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Einbindung der Stellflächen des ruhenden Verkehrs ist je 3 Stellplatzflächen mindestens 1 mittel- bis kleinkroniger Baum zu pflanzen bzw. wenn vorhanden zu erhalten.

Die Pflanzflächen sind mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen.

Qualität: Starkblüme mit mindestens 25 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe

Quantität: mindestens 1 mittel- bis kleinkroniger Baum je 3 Stellplätze

zu verwendende Arten: Acer campestre (Feldahorn) Pynus communis (Birne)

PGF 2 - Baumpflanzungen an Straßen, Wegen und Plätzen und Grundstücksrändern

Qualität: Starkblüme mit mindestens 16 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe

Quantität: an bezeichneter Stelle

zu verwendende Arten: Acer campestre (Feldahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) Prunus avium (Süßkirsche) Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

kleinkronig: Crataegus monogyna (Weißdorn) Malus forbesiana (Apfel)

PGF 3 Freiwachsende Hecke

Die fernmelde-technische Erschließung des Ortes ist an TELEKOM z. T. realisiert, z. T. geplant, Neuanlüsse sind zu beantragen.

Qualität: Heister 60 - 120

Quantität: 1 - 2 Pflanzen je qm (1 Großstrauch je qm)

zu verwendende Arten: Corylus avellana (Haselnuß) Eucornus europaeus (Pflaumerle) Prunus spinosa (Schlehne) Rosa canina (Heckenrose) Syringa vulgaris (Flieder)

PGF 4 - Bodendeckende Pflanzungen

Bodendeckende Pflanzungen sind an den Parkplatzstellflächen und unter Bäumen vorzuziehen.

Qualität: Containerware

Quantität: 4 - 10 Stück je qm Fläche

zu verwendende Arten: Hedera helix (Efeu) Hypochaeris glabra (Schafgarbe) Rosa arvensis (Kriechende Wildrose) Vinca major (Immerring)

PGF 5 - Pflanzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

An ausgewiesenen Stellen sind Streuobstwiesen als Einbindung des Baugebietes in die Kulturlandschaft und Abgrenzung zu den umgebenden Strukturen vorzunehmen. Diese sind hochaltersgerecht zu bewahren.

zu verwendende Arten: Prunus avium (Süßkirsche) Prunus domestica (Pflaume) Pynus sp. (Birne)

PGF 6 - Pflanzungen entlang von Retentionsrinnen und Uferbereichen

Die natürliche Sukzession ist zu gewährleisten.

zu verwendende Arten: Acer campestre (Feldahorn) Salix caprea (Salweide) Urtica dioica (Feldweide) Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

PGF 7 - Magerrasenansaat, extensive Wiesenflächen

An den als Streuobstwiese bezeichneten Stellen sind Ansaaten ausdauernder Pflanzensorten vorzunehmen. Diese Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 20.06. erfolgen sollte.

PGF 8 - Öffentliche und private Grünflächen

Private genutzte Freizeitanlagen sind an den Grundstücksrändern strukturell an die Landschaftsgestaltung Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (PAS-LG 4) entsprechend zu sichern.

Der Vegetationsanteil der unbebauten Teile der Grundstücksflächen darf 60 % nicht unterschreiten.

8. Schutzvorkehrungen

8.1. Ausschluß fester fossiler Heizstoffe (§ 9 Abs. 1, Pkt. 23 BauGB)

Feste fossile Heizstoffe wie z. B. Holz und Kohle, bei deren Verbrennung Luftverunreinigungen, im Sinne des § 3 (4) BImSchG entstehen, dürfen nicht verwendet werden.

9.1. Anlagen von Retentionsrinnen mit zeitweiliger Wasserführung und Sammelbecken

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach SachBö

1. Gestaltung der Gebäude

1.1. Dachformen

1.2. festgesetzte Firstrichtung

1.3. Für die Dacheindeckung sind bevorzugt Ziegel in Rottönen oder andere Materialien zulässig.

1.4. Schrägdachformen sowie negative Dachformen sind unzulässig. Es darf pro Dachfläche nur eine einseitige Giebelform ausgeführt werden. Die max. Ansohfläche darf nicht mehr als 1/5 der Dachflächen betragen. Den Vorzug erhaltene Fiedermansgärten.

1.5. Dachüberstände an Giebelseiten sind nur in Verbindung mit Balkonen (Balkonüberstände) zulässig, wenn dabei Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.

1.6. Strom-, Telefon- und Fernsehantennen sind unzulässig zu führen.

1.7. Antennenanlagen sind im Dach, wenn empfangstechnisch möglich, unterzubringen.

Außenwände Die Fassaden sind einfach als "Lochfassaden" mit gegenüber den Öffnungen (Fenster, Eingänge) überwiegender Anteil an unverputzten Flächen zu gestalten. Es sind nur stehende Fenster zulässig. Die Fensterflächen sind zu unterlegen, ausgenommen sind Fensterflächen, die insgesamt nur eine Glasfläche bis 0,7 m<sup>2</sup> aufweisen. Für Giebel sind einzelne stehende Fenster in symmetrischer Anordnung zulässig. Große Anstriche sowie Signal- und Leuchtschilder sind an den Gebäudeaußenflächen unzulässig. Auszuschließen sind folgende Baustoffe: Wapeln aus Kunststoff, zementgebundene und Metall, Planchen für Verkleidungen, keramische Fliesenverkleidungen, röhre- oder stromoxiertes Aluminium, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, ungeschütztes Metall (abgesehen von Kupfer), verspiegelte Gläser.

1.8. Freistehende Carports sind in der Gestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

2. Stellplätze

Stellplätze sind mit Verbundstempelpflaster, Rasengrassteinen oder Rasenpflaster zu befestigen. Ebenso sind die Zufahrten und Stellplätze (Carports) auf dem Baugrundstück im WA auszuführen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung, parallel zur Außenwand, maximal 5 Prozent der Fassadenfläche, nicht mit wechsellastigen und beweglichen Leuchten versehen zu machen, sind zulässig.

4. Einfriedungen

Inm WA sind für die Grundstücksgrenze straßenseitig 0,8 m hohe Holzstaketenzäune mit senkrechter Latung, die vor den Säulen durchgehen, mit jeweils entsprechend gestalteten Gartentüren sowie Mauerwerk aus natürlichen Natursteinen zulässig.

Als Erhöhung für die Vorgärten sind niedrige geschichtete Hecken bis 1,0 m Höhe zulässig.

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Höhenlinie im über NN

Gebäudebestand

vorgezeichnete Gebäude

vorgezeichnete Böschung

vorgezeichnete Grundstücksgrenzen

vorgezeichnete Flurstücksgrenze

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Freizeitalbereich Gasrohrtrückleitung und 220 KV-Leitung

Umgrenzung von Flächen mit aktiven Schallschutzmaßnahmen: Einbau von Schallschutzwänden der Klasse 3. Ausnahmen sind bei schallschutztechnischem Nachweis zur Einhaltung der Immissionsgrenzen im Rahmen der Baugenehmigung zulässig.

Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Solte bei den Gewinnungsarbeiten eine (bisher unbekannte) Altlastverdrängungsfläche (Altlastlagerungen oder Altlastorte) freigelegt werden, so ist das Landratsamt / Umweltamt als zuständige Umweltbehörde vom Sachverhalt in Kenntnis zu setzen.

Die Erkundung und Sanierung von Altlastverdrängungsflächen hat nach dem "Altlastenprogramm des Landes Sachsen", herausgegeben vom sächsischen Staatsministerium für Umwelt- und Landesentwicklung (SMU) im November 1991, in Absprache mit dem zuständigen Landratsamt / Umweltamt zu erfolgen.

Zur Abfallwirtschaft und im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden gemäß § 7 Abs. 2 EGAB und § 1 Abs. 5 BauGB werden zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen folgende Anforderungen gestellt:

1. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen (GE und MI) sind zurückzubauen und zu rekultivieren.

2. Der beim Bau als Erdaustrub anfallende unbelastete Oberboden ist zu sichern und einer Verwertung in Abstimmung mit dem zuständigen Landratsamt / Umweltamt, z. B. zur Abdeckung von Deponien, anzustreben. Einer Deponierung kann unbegründet nicht zugestimmt werden.

3. Für andere anfallende unbelastete Böden ist ein Massenausgleich auf der Baustelle durchzuführen bzw. eine Verwertung in Abstimmung mit dem zuständigen Landratsamt / Umweltamt, z. B. zur Abdeckung von Deponien, anzustreben. Einer Deponierung kann unbegründet nicht zugestimmt werden.

4. Belastete und unbelastete Böden sind zu trennen.

5. Belastete Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind einer Sanierung oder einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6. Die Lagerung der Bau- und Betriebsstoffe hat so zu erfolgen, daß keine Bodenbelastungen auftreten können.

7. Eine Überschlüpfung von Mutterboden mit Erdaustrub oder Fremdstoffen ist unzulässig.

8. Anschließungen im Zuge einer Wiederverwertung von Erdaustrub an Ort und Stelle oder einer Rekultivierung sind auf die lokalen Bodenbelastungen abzustimmen.

9. Umfälle auf der Baustelle, die zu Bodenkontaminationen führen, sind umgehend an das zuständige Landratsamt zu melden.

10. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das dem Umweltschutz entsprechende Ausmaß zu beschränken (§ 7 Abs. 2 EGAB) sowie nach Abschluß der Baumaßnahmen zu beseitigen.

2. Archäologische Funde

2.1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Holzreste, Knochen aller Art u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52 591, zu melden. Fundstellen sind insofern vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

2.2. Der Passus unter 6.1. ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.

2.3. Der Passus unter 6.1. ist schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und muß an deren Baustellen in ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

3. Baugrundung

Während der Bauphase ist das Gebäude der Familie Oidach vor Schäden durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

3.1. Die Baustelleneinrichtung ist nicht über das Flurstück 160/5, Gemarkung Nöthnitzer Hang, außer bei dem Ausbau der Zufahrtsstraße

3.2. Der Passus unter 6.1. ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgült aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 08.08.94. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 05.06.94 erfolgt.

Bannwitz, den 07.06.1995 Der Bürgermeister

Bannwitz, den 07.06.1995 Der Bürgermeister

Bannwitz, den 07.06