

# TEIL B

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. RECHTSGRUNDLAGEN

RECHTSGRUNDLAGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES SIND IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNG:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 8. April 1994
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BG Bl. I S. 132) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BG Bl. I S. 466)
- die Sächsische Bauordnung in der Neufassung vom 26. Juli 1994
- die Planzeichenverordnung 1990 - Plan ZVO 90 vom 18.12.1990 (BG Bl. I 1991 S. 58)

### II. WEITERE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan legt die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Zulässig sind nur Wohngebäude in Form von Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern entsprechend der Feststzung in der Nutzungsschablone.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO gelten die Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) entsprechend den Eintragungen im Planteil:

Die Geschößfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die maximale Firsthöhe von 8 m bzw. 10 m bezieht sich auf anstehendes Gelände.

#### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Für das Wohngebiet gilt offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Entsprechend der Festlegung sind als Übergang zur offenen Landschaft nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eingetragene Baugrenzen dürfen nicht von Gebäuden oder Gebäudeteilen überschritten werden.
- 3.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.

#### 4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 4.1 In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Stellplatz pro Grundstück ist zusätzlich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (= gleichzeitig der Grundstückszufahrt) zulässig, jedoch nur in der dafür erforderlichen Breite.
- 4.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen.
- 4.3 Der Stauraum von Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, darf nicht durch einen Zaun, eine Kette oder dergleichen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgegrenzt werden. Der Stauraum muß eine einheitliche Fläche bilden.
- 4.4 Für Gehwege, Stellplätze und den Stauraum vor Garagen ist die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen zwingend erforderlich.
- 4.5 Garagen sind in ihrer Gestalt und Form dem Hauptgebäude anzupassen.
- 4.6 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
- 4.7 Garagen können auch im Kellergeschoß des Hauses eingeordnet werden. Carports sind als Anbau oder freistehend zulässig.

#### 5. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 5.1 Dächer
- 5.1.1 Die Firstrichtungen der baulichen Anlagen sind entsprechend der planerischen Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt. Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 36° - 45° zulässig.
- 5.1.2 Dachgauben sind zulässig. Sie sind grundsätzlich nur als Einzelgauben zulässig. Die Fenster müssen dabei stehendes Format aufweisen. First- bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen.
- 5.1.3 Dachvorsprünge sind am Giebel bis zu 0,20 m und an der Traufe bis zu 0,50 m zulässig.
- 5.1.4 Für Dachdeckungen wird Natur- oder asbestfreier Kunstschiefer oder Dachziegel vorgeschrieben. Dabei ist die Abfärbung in dunkler rotbrauner sowie gedeckter roter Tönung vorzunehmen.
- 5.1.5 Sonnenkollektoren sind bis max. 40 % der gesamten Dachfläche zulässig.
- 5.1.6 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 2 m² pro Dachflächenfenster nicht überschreiten und dürfen in der Summe max. 10 % der Dachfläche des Hauses betragen.
- 5.1.7 Parabolantennen sind zulässig und haben sich möglichst farblich an der Umgebung zu orientieren.

#### 5.2 Äußere Gestaltung

- 5.2.1 Die Außenwandoberflächen können aus Holz, verputztem Mauerwerk oder schuppenförmiger Verkleidung gestaltet werden. Eine Verkleidung mit schuppenförmigen Plastelementen ist dabei jedoch nicht zulässig.

Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig. Gebäudesockel sind aus Natur- und Kunststein in Rohbau oder verputzt oder als sichtbares Klinkermauerwerk zugelassen.

- 5.2.2 Anlagen der Außenwerbung nach § 13 der Sächsischen Bauordnung sind unzulässig.

#### 6. EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedung der Grundstücke darf 1,0 m über Oberkante anstehendes Gelände nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 25 cm ausgebildet werden. Zulässig sind senkrecht angeordnete Holzlattenzäune (dunkel imprägniert) oder Hecken. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus kunststoffummanteltem Maschendraht mit einer max. Höhe von 1 m zulässig. Die Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Es dürfen nur Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen angepflanzt werden.

#### 7. GRÜNORDNERISCHE FESTSTZUNGEN

- 7.1 Aus Gründen der Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse sind größere Wand- und Mauerflächen ab 20 m² (z. B. Garagen) zu begrünen.
- 7.2 Für Grundstücke mit einer Größe von mehr als 300 m² (einschließlich der privaten Grünflächen) ist ein Laubbaum, und für jede weitere angefangene 100 m² Grundstücksfläche ein weiterer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbäume. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind auf diese Pflanzgebote anzurechnen.
- 7.3 Die Sichtdreiecke sind von Bewuchs, Zäunen, Bauten und Ablagerungen mit einer Höhe von mehr als 0,50 m über der Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Es dürfen nur bodendeckende Pflanzen angeordnet werden.

#### 8. AUSWAHLLISTE FÜR BÄUME UND STRÄUCHER

*Bäume:*

Acer campestre L.	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus L.	-	Bergahorn
Acer plantanoides	-	Spitzahorn
Alnus glutinosa Gaertner	-	Schwarzerle
Carpinus betulus L.	-	Hainbuche
Fagus sylvatica L.	-	Rotbuche
Fraxinus exelsior L.	-	Esche
Populus tremula L.	-	Espe, Zitterpappel
Prunus avium L.	-	Vogelkirsche
Prunus padus L.	-	Traubenkirsche
Quercus petraea Liebl.	-	Traubeneiche
Quercus robur L.	-	Stieleiche
Salix caprea L.	-	Salweide
Tilia cordata Miller	-	Winterlinde
Betula pendula	-	Weißbirke

einheimische, hochstämmige Obstbäume

*Sträucher:*

Cornus sanguinea L.	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana L.	-	Haselnuß
Crataegus monogyna Jacq.	-	Eingriffl. Weißdorn
Crataegus laevigata DC.	-	Zweigriffl. Weißdorn
Euonymus europaea L.	-	Europ. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum L.	-	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula L.	-	Faulbaum
Ribes alpinum L.	-	Alpenjohannisbeere
Rosa canina L.	-	Heckenrose
Sambucus nigra L.	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus L.	-	Gemeiner Schneeball

*Kletterhölzer:*

Clematis vitalba L.	-	Gemeine Waldrebe
Hedera helix L.	-	Efeu
Lonicera periclymenum L.	-	Waldgeißblatt
Parthenocissus tricuspidata	-	Jungferrebe

"Veitchii" Planch.

Diese Aufstellung stellt die Grundlage zur Auswahl dar. Die Entscheidung über die Auswahl der jeweiligen Art für die zeichnerisch festgesetzten Standorte erfolgt durch den Fachplaner, im Auftrag und unter Verantwortung des Grundstückseigentümers. Zur Verwendung sollten aber nur Genöize neimischer Herkunft gelangen.

#### 9. REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Pro Grundstück wird die Anordnung von 2m³ Regenwasserspeicher festgesetzt.

#### 10. VERHALTEN BEI BODENFUNDEN

Auf allen Baustellen und bei allen Baubetrieben, die Erdarbeiten ausführen, muß nachfolgende Forderung im Wortlaut liegen:

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 8144-50, zu melden.

Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.