



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

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

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur für notwendige Garagen, Carports und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nicht zulässig.

2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) auf maximal 0,45 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Die festgesetzte Traufhöhe gilt als Maß von der Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Festsetzung der Sockelhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten ist die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze des Baugrundstücks zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist eine Überschreitung der Baugrenze zur Ausbildung von Terrassen zulässig.

3.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen und Carports nur hinter der Bauflucht des jeweiligen Hauptgebäudes, mindestens jedoch 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der Straße, von der aus die Garagen/ Carports erschlossen sind, zulässig.

3.3 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenhäuser, Gewächshäuser und Geräteschuppen nur hinter der straßenseitigen Bauflucht und bis zu einer Fläche von maximal 15 m² zulässig.

4. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

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

4.1.1 Regelung des Niederschlagswasserabflusses

Das auf den privaten Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des Grundstückes zu sammeln, zu nutzen oder breitflächig zu versickern.



In einem Streifen von je 10 m beidseits des dargestellten Abwasserhauptsammlers ist eine Versickerung gesammelten Niederschlagswassers nicht zulässig.

4.1.2 Flächenbefestigung

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' sowie die Besucherstellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

4.1.3 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist wie folgt zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten:

M1: Streuobstwiese

Die mit **M1** bezeichnete Streuobstwiese ist zu erhalten und zu schützen. Die Fläche darf maximal zweimal jährlich gemäht und nicht abschnittsweise eingezäunt werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.2.1 Anzupflanzende Bäume im Straßenraum

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen entlang der Straße, des Fuß- und Radweges sowie im Bereich der Wendeanlage sind folgende Arten als Hochstamm (mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'

Dabei ist je Straßenzug nur eine Art zu verwenden.

Baumscheiben und –standorte, Unterhaltung

Sämtliche Pflanzungen sind in Grünflächen bzw. in wasserdurchlässig befestigten Pflanzbeeten von je mindestens 6 m² vorzunehmen. Eine Fläche von mindestens 4 m² ist als offene Pflanzscheibe auszuführen.

Von den festgesetzten Standorten darf um maximal 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsführungen dies erfordern. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige Bäume mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

4.2.2 Anzupflanzende Bäume auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Grundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum (mindestens 2 x v., mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm) oder ein Obstbaum-Hochstamm (gleiche Qualität) zu pflanzen.

Zu verwenden sind folgende Arten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides
Blumen-Esche	Fraxinus omus
Walnuß	Juglans regia
Apfel in Sorten	Malus spec.
Zierapfel	Malus spec.
Süß-Kirsche in Sorten	Prunus spec.
Zier-Kirsche	Prunus spec.
Birne in Sorten	Pyrus communis



Auf den Grundstücken festgesetzte Bäume entlang des Fuß- und Radweges können dabei angerechnet werden.
Die Pflanzungen sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

4.2.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen. Während der Bauzeit sind die Gehölze zu schützen.

4.3 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)

4.3.1 Kompensationsmaßnahme, Flurstück 139/1 Gemarkung Kötitz

Dem Eingriff in die Streuobstwiesenflächen wird als Kompensationsmaßnahme die Rekultivierung einer bestehenden verwilderten Streuobstwiese auf dem Flurstück 139/1 Gemarkung Kötitz (ca. 9.960 m²) durch Ersatzpflanzungen und entsprechende Pflegeleistungen auf die Dauer von 3 Jahren zugeordnet.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Aktiver Lärmschutz

Im Nordwesten des Plangebietes ist entlang der mit dem Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten und mit A – E bezeichneten Linien eine abgetreppte Lärmschutzwand mit mindestens folgenden Höhen über dem Gelände zu errichten:

Abschnitt A	4,00 m
Abschnitt B	3,50 m
Abschnitt C	3,00 m
Abschnitt D	2,50 m
Abschnitt E	2,00 m

5.2 Passiver Lärmschutz

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind an den mit dem Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Fassaden im Obergeschoss keine ruhebedürftigen Räume zulässig.

6 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

6.1 Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind Baumaßnahmen erst zulässig, wenn die erforderliche Kompensationsmaßnahme (4.3.1) realisiert worden ist.

6.2 Schallschutzmaßnahmen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Nutzungsaufnahme innerhalb der unmittelbar an die nordwestlich gelegene Grünfläche angrenzenden Baufelder erst nach vollständiger Herstellung der festgesetzten Lärmschutzwand zulässig.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

1.1 Dächer

- 1.1.1 In den Wohngebieten sind Dachaufbauten nur als Satteldach- oder Schleppegauben mit senkrechten Seitenwänden zulässig. Eine unterschiedliche Ausführung der Gauben am selben Gebäude ist nicht zulässig. Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden.
- 1.1.2 Die Dachgauben dürfen maximal 1/2 der zugehörigen Trauflänge betragen. Der Abstand zum Ortgang darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- 1.1.3 Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder Beton in naturroter bis rotbrauner Färbung oder in anthrazit vorzunehmen. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- 1.1.4 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 1.1.5 Die Errichtung von Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- 1.1.6 Für die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind dabei dauerhaft zu begrünen.

1.2 Fassaden

- 1.2.1 Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude einschließlich Garagen und Nebenanlagen sind als flächige Putzfassaden oder als Holzfassaden zulässig.
- 1.2.2 Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert zwischen 35 % und 85 % auszuführen. Leuchtende Farben und glänzende, reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

1.3 Garagen, Carports, Nebenanlagen, zusätzliche Bauteile

- 1.3.1 Aneinandergrenzende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Höhe, Dachausbildung und Fassadengestaltung angepasst auszuführen.

1.4 Satellitenanlagen

- 1.4.1 Satellitenanlagen sind farblich dem Hauptgebäude bzw. dem Dach anzupassen.

2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sowie von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.1 Einfriedungen

- 2.1.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Fußwege sind Grundstückseinfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
- 2.1.2 Einfriedungen seitlich und rückwärtig sind mit Maschendraht und Stabgitterzäunen nur zulässig, wenn sie mit einer Laubgehölzhecke hinterpflanzt sind.
- 2.1.3 Ein Anstrich der Zäune ist nur in ortstypischen gedeckten Farbtönen zulässig. Weiße Anstriche sind unzulässig.
- 2.1.4 Die Befestigung von Böschungen und Geländeversprüngen mit Betonformsteinen bzw. Betonpalisaden ist nicht zulässig.
- 2.1.5 Sockel sind unzulässig.



2.2 Abfallbehälter

2.2.1 Standorte für Abfallbehälter sind mit begrüntem Sichtschutz zu versehen.

III. Hinweise

1. Archäologie

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

2. Altlasten

Werden im Rahmen einer Neube- oder Überbauung des Planungsgebietes zusätzlich ermittelte Altlastverdachtsflächen berührt, so sind diese zu erkunden (3 SächsBO, § 3 Abs. 1 i. V. m. Anhang 1 Nr. 1 BBodSchV). Gegebenfalls notwendige Arbeiten zur Sicherung/Sanierung oder Entsorgung am jeweiligen Standort sind je nach Erheblichkeit der Schadstoffbelastung und der Art der vorgesehenen Nutzung zu veranlassen. Eine Wiederverfüllung mit offensichtlich durch wasser-, boden- oder gesundheitsgefährdende Stoffen verunreinigtem Erdaushub ist unzulässig.

3. Bodenschutz

Der im Rahmen von Tiefbauarbeiten anfallende Boden ist im Falle natürlicher Lagerungsverhältnisse getrennt in Ober- und Unterboden zu lagern und profilgerecht vor Ort wiederzuverwenden.

4. Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht

Gegenüber der Abteilung Geologie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) besteht für die Durchführung von Bodenaufschlüssen eine Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht. Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten), welche von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden bzw. dieser vorliegen oder zur Kenntnis gegeben sind, sind gemäß § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) stets der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben.

5. Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist im Plangebiet nicht auszuschließen. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen.

6. Vermessungs- und Grenzmarken

Vermessungs- und Grenzmarken dürfen entsprechend § 6 Abs. 2 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) nicht verändert, beschädigt oder entfernt werden. Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und gegebenenfalls Wiederherstellung der betroffenen Punkte zu beauftragen. Wird dieser Pflicht nicht nachgekommen, können Veränderungen oder Beschädigungen an oben genannten Punkten als Ordnungswidrigkeit nach § 27 SächsVermKatG geahndet werden.



7. Extremhochwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe. Bei extremen Hochwasserereignissen (z. B. dem HQ 200) muss davon ausgegangen werden, dass Bereiche des Plangebietes durch Hochwasser überschwemmt werden können.

Bei Extremhochwasserereignissen ist neben einer möglichen Gefährdung durch Oberflächenwasser (siehe Gefahrenkarten) ebenfalls mit Beeinträchtigungen durch erhöhte Grundwasserstände zu rechnen.

8. Artenschutz

Es ist gemäß § 39 BNatSchG verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Vor der Beseitigung von Gehölzen und baulichen Anlagen (z. B. Gartenlauben) sind diese gründlich nach nistenden Vögeln, Fledermausquartieren (in Höhlen und Spalten), Hornissen (in Baumhöhlen) und Igelrn abzusuchen. Bei Vorkommen dieser Tiere ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.