

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 (6) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

I.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) S. 3 BauNVO)

Die Grundfläche ist gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO zu ermitteln. Eine Überschreitung der in WA 2 - 8 festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ist nur für notwendige Garagen und Carports bis max. 0,35 zulässig.

I.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die max. zulässige Traufhöhe über dem Höhenbezugspunkt wird festgesetzt wie folgt:

WA 1	6,80 m
WA 2, 3, 7, 8	4,20 m
WA 4, 5, 6	3,60 m

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,6 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe innerhalb des geplanten Baukörpers liegen.

I.4 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:

In WA 1 und WA 2 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser bis zu einer Länge von max. 16 m zulässig.

In WA 3 - WA 8 sind nur Einzelhäuser bis zu einer Länge von max. 12 m zulässig.

Der seitliche Grenzabstand nach SächsBO ist einzuhalten.

I.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 (1) S.3 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind eingeschränkt wie folgt: Je Baugrundstück ist nur ein Gartengeräte- oder Gewächshaus bis zu einer Fläche von max. 15 m² zulässig. Die Zulässigkeit von unterirdischen oder bodenniveaugleichen Nebenanlagen ist hiervon unbenommen.

I.6 Garagen und Carports (§ 23 (5) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den WA 3 und 8 können ausserhalb der Baugrenzen ausnahmsweise Zweitgaragen oder –Carports mit einer Fläche von max. 20 m² zugelassen werden, sofern sie hinter der straßenseitigen und vor der rückwärtigen Baugrenze liegen.

I.7 Mindestgrößen für Wohnbaugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

In WA 3 - WA 8 muss die Grundstücksgröße für Einzelhäuser mind. 550 m² betragen.

I.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken über belebte Bodenschichten (Versickerungsmulden) zu versickern. Auf jedem Grundstück sind je 100 m² befestigter Grundstücksfläche mind. 5,50 m² Versickerungsfläche herzustellen.

b) Grundstückszufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

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

Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind die Uferbereiche des Rietzschkebaches aufzuwerten. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Auf neugestalteten Flächen und Böschungen ist eine ergänzende, standortgerechte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Die uferbegleitende Bepflanzung des Rietzschkebaches ist mit einem Baum je 10 lfd. m (Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm) und 5 Sträuchern je 10 lfd. m (2 x verpflanzt, 80 - 100 cm hoch) zu ergänzen. Zu verwenden sind folgende Arten:

<i>Bäume</i>		<i>Sträucher</i>	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Gem. Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	Haselnuss	Corylus avellana
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Silber-Weide	Salix alba	Sal-Weide	Salix caprea
Flatterulme	Ulmus laevis	Purpur-Weide	Salix purpurea
		Gew. Schneeball	Viburnum opulus

Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen. Die Flächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen. Wege und andere Flächenbefestigungen sind nur mit wassergebundenen Deckschichten zulässig.

I.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche Parkanlage/ Spielplatz (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz sind je angefangene 100 m² Freifläche ein Laubbaum (3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm) und 10 Sträucher (2 x verpflanzt, 80 - 100 cm Höhe) nach zu pflanzen. Zu verwenden sind folgende Arten:

<i>Bäume</i>		<i>Sträucher</i>	
Sandbirke	Betula pendula	Kornelkirsche	Cornus mas
Stieleiche	Quercus robur	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Winterlinde	Tilia cordata	Haselnuss	Corylus avellana
		Besenginster	Cytisus scoparius
		Liguster	Ligustrum vulgare
		Schlehdorn	Prunus spinosa
		Hundsrose	Rosa canina
		Zaunrose	Rosa rubiginosa
		Flieder	Syringa vulgaris

Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

I.11 Anpflanzen von Bäumen entlang der Straßen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 14 - 16 cm) zu pflanzen. Zu verwenden sind folgende Arten:

Blutkastanie	Aesculus x carnea	Sandbirke	Betula pendula
Blumen-Esche	Fraxinus ornus	Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'

Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 5 m² offenzuhalten und mit einer geschlossenen Vegetationsschicht zu versehen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Fall des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind aufgrund von Zufahrten oder Leitungen nur parallel zur Straße um bis zu 3 m zulässig. Den einzelnen Straßenzügen ist jeweils nur eine Baumart zuzuordnen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

I.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grundstücken (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Grundstücken ist je neugebautem Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ein mittel- bis großkroniger Laubbaum (3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 12 - 14 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 12 - 14 cm) zu pflanzen. Zu verwenden sind folgende Arten:

Esskastanie	Castanea sativa	Apfel i.S., Zierapfel	Malus spec.
Baumhasel	Corylus colurna	Süßkirsche i.S.,	
Blumenesche	Fraxinus ornus	Zier-Kirsche	Prunus spec.
Walnuß	Juglans regia	Birne i.S.	Pyrus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia		

Zu erhaltende Gehölze können angerechnet werden. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

I.13 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhaltende Bäume festgesetzten Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

I.14 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den Baufeldern entlang der Neucoswiger Straße (WA 1) sind die Wohnräume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 auszustatten. In diesen Gebäuden sind Räume mit einem erhöhten Ruhebedarf auf die straßenabgewandte Seite zu legen. Ist dies nicht möglich, sind für diese Räume schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Von den Festsetzungen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn sich die tatsächlichen Bedingungen geändert haben und im Baugenehmigungsverfahren aufgrund einer entsprechenden Schallschutzuntersuchung das Vorliegen geringerer Immissionswerte nachgewiesen wird.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 83 SächsBO)

II.1 Dächer

- (1) Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur als Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 38° - 45° zulässig. Die Satteldächer dürfen beidseits zu max. 1/4 der Höhe des Giebeldreiecks abgewalmt werden (Krüppelwalmdächer). In WA 4, WA 5 und WA 6 sind zusätzlich Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 30° zulässig.
- (2) Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln oder Dachsteinen aus gebranntem Ton oder Beton in naturroter bis rotbrauner oder antrazitfarbiger Färbung vorzunehmen. Solaranlagen sind bis zu einer Fläche von max. 50 % der zugehörigen Dachfläche zulässig.
- (3) Als Dachaufbauten sind Satteldach- oder Schleppgauben zulässig. Schleppgauben dürfen seitlich abgewalmt werden (sog. Trapezgauben). Dachgauben dürfen je Hauseinheit max. 1/2 der darunterliegenden Wandlänge betragen. Der Abstand zum Ortgang darf 1,50 m nicht unterschreiten. Eine unterschiedliche Ausführung der Dachaufbauten am selben Gebäude bzw. Doppelhaus ist nicht zulässig. Die Deckung der Dachgauben ist farblich an das Hauptdach anzupassen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (4) Die Dachüberstände sind an den Traufseiten und an den Giebelseiten auf 0,90 m beschränkt.
- (5) Doppelhäuser sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung sowie Eindeckung in Art und Farbe einheitlich auszuführen.
- (6) Für die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports können geringere Dachneigungen zugelassen werden. In den WA 3 - 8 sind Dächer unter 10° Neigung dauerhaft zu begrünen.

II.2 Fassaden

- (1) Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude (u.a. Garagen) sind als Putzfassaden mit einem Remissionswert von 35% bis 85% oder als Holzfassaden auszuführen. Glänzende, reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- (2) Doppelhäuser sind im Fassadenanstrich einheitlich auszuführen.
- (3) Fensterlose Fassaden sind mit Klettergehölzen zu begrünen:

selbstklimmende Kletterpflanzen

Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia

Efeu

Wilder Wein

Kletterpflanzen mit Rankhilfen

Clematis spec. Waldrebe (in Sorten)

Lonicera caprifolium Geißblatt

Polygonum aubertii Knöterich

Rosa spec. Kletterrosen (in Sorten)

Vitis vinifera Weinreben i.S.

Wisteria sinensis Glycinie

II.3 Garagen, Carports, zusätzliche Bauteile

- (1) Nebeneinanderliegende Garagen und Carports sind in Dachneigung und Traufhöhe einheitlich auszuführen.
- (2) Satellitenanlagen sind je nach Anbringungsort in der Farbe der Fassade bzw. dem Dach anzupassen.

II.4 Außenanlagen, Einfriedungen, Abfallbehälter

- (1) Die Befestigung von Böschungen und Geländeversprüngen mit Betonformsteinen bzw. Betonpalisaden ist nicht zulässig.
- (2) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, ortstypische Natursteinmauern oder geschnittene Laubgehölzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
Zwischen den Grundstücken sind die Einfriedungen auf eine Höhe von 1,20 m begrenzt und nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern, Laubgehölzhecken oder begrünte Maschendrahtzäune zulässig.
- (3) Ein Anstrich der Zäune ist nur in ortstypischen, gedeckten Farben zulässig. Ein weißer Anstrich ist ausgeschlossen.

- (4) Abfallbehälter und Wertstoffsammelbehälter sind mit begrüntem Sichtschutz zu versehen.

III. HINWEISE

III.1 Bodenschutz

Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Erdaushub ist getrennt nach Bodenarten (Oberboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten.

III.2 Altlasten

Eventuelle Bodenbelastungen im Baugebiet sind nach § 10 Abs. 2 Sächs.ABG (Sächs. Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) den zuständigen Behörden (Umweltamt des Landkreises Meißen, Staatl. Umweltfachamt Radebeul) zu melden.

Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung oder einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Bei Berührung oder Anschnitt von Kontaminationsherden (z.B. verdeckte Deponien, Verkippung von Chemikalien u.a.) im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten sind sofort die Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und/ oder Kontaminationsverschleppung ausschließen.

III.3 Archäologie

Archäologische Funde sind dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden.

III.4 Denkmalpflege

Naturstein- und Weinbergmauern stehen als Kulturdenkmale generell unter Schutz. Für alle Veränderungen an diesen Mauern ist rechtzeitig vor Maßnahmebeginn eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

III.5 Landesvermessung

Grenz- und Vermessungsmarken (Punkte des Trigonometrischen Festpunktfeldes (TP), des Aufnahmepunktfeldes (AP) und des Nivellementpunktfeldes (NivP) sind nach § 26 SächsVermG (Sächs. Vermessungsgesetz) besonders geschützt und dürfen nicht verändert oder beeinträchtigt werden.

III.6 Externe Ausgleichsmaßnahme gem. § 1 a BauGB (vertraglich gesichert)

Auf dem Flurstück 721/1, Gemarkung Coswig ist auf der Grundlage einer qualifizierten Fachplanung eine Teichentschlammung durchzuführen. Es sind nach ersten Schätzungen ca. 1.000 m³ Schlamm zu entfernen. Der Seerosenteich und seine Uferbereiche sind naturnah als Amphibienlaichgewässer wieder herzustellen. Die Maßnahme muss im Herbst erfolgen, wenn der Reproduktionszyklus der dort vorkommenden Arten abgeschlossen ist. Die Maßnahme muss in enger Absprache mit den örtlichen Naturschutzbehörden und -verbänden durchgeführt werden (öffentliches Grün).