

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Grundflächenzahl ist gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO zu ermitteln.  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nur für notwendige Garagen, Carports und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,4 zulässig.
- I.3** Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
Die Traufhöhe wird auf max. 4,2 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.  
Höhenbezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens. Der Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,5 m über der gemittelten Höhe der fertig ausgebauten Straße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie liegen. Geländeanschlüßungen und -abgrabungen (einschließlich Stützmauern) im Bereich der Grundstücksgrenze sind unzulässig.
- I.4** Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
Die festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Es sind nur Einzelhäuser bis zu einer Länge von 12 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand nach SächsBO ist einzuhalten.
- I.5** Garagen und Carports (§ 12 (6) BauNVO)  
Innerhalb der WA 1, 3 und 4 sind Garagen und Carports im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sowie hinter der rückwärtigen Bauflucht nicht zulässig. Innerhalb des WA 2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- I.6** Mindestmaß für Wohnbaugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)  
Die Grundstücksgröße je Wohngebäude muss mind. 600 m<sup>2</sup> betragen.
- I.7** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Je Hauseinheit sind max. zwei Wohneinheiten einschließlich Einliegerwohnung zulässig.
- I.8** 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 zu versickern (Mulden-Rigolen-Versickerung). Für je 100 m<sup>2</sup> vollversiegelte Fläche ist hierfür eine Sickerfläche von mind. 14 m<sup>2</sup> herzustellen.  
Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist der Nachweis der schadlosen Niederschlagswasserentwässerung auf dem Grundstück in Verbindung mit verbindlichen Aussagen zum Untergrund im Bereich der Versickerungsanlage zu führen. Die Versickerungsanlage ist nach den Anforderungen des ATV-DVWK-A 138 zu bemessen, auszugestalten und zu betreiben. Aufgrund der Inhomogenität des Untergrundes kann im Einzelfall eine zusätzliche Vorflut für Niederschlagswasser und Dränagewasser erforderlich werden.  
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)  
Für die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen gilt:  
Die Fläche (Westwall) ist von allen verbliebenen baulichen Anlagen zu beräumen. Der gem. Baumschutzsatzung zu erhaltende Baumbestand ist durch Pflegemaßnahmen wie Ausästen und Entfernen von toten und schräg stehenden Bäumen zu entwickeln.  
Die Pflanzungen sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

**I.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende, baumüberschirmte Hecke anzulegen. Je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Hochstamm (2 x v., mit Ballen, 10-12 cm) und je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Strauch (verpflanzt, Höhe 60-100 cm) zu pflanzen. Zu verwenden sind folgende Arten:

Feld-Ahorn	Acer campestre	Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
		Deutzie	Deutzia in Arten
		Liguster	Ligustrum vulgare
		Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
		Hunds-Rose	Rosa canina
		Spierstrauch	Spirea in Arten
		Flieder	Syringa vulgaris

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

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

Für die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume auf privaten Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum gilt: Zu pflanzen sind Ebereschen - Sorbus aucuparia als Hochstämme (3 x v., mit Ballen, StU 16-18 cm).

Die Pflanzungen haben in offenen, mind. 4 m<sup>2</sup> großen Pflanzflächen zu erfolgen, die mit einer geschlossenen Vegetationsschicht zu versehen sind. Die gepflanzten Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen. Ein Abweichen von den eingetragenen Pflanzstandorten ist in Ausnahmefällen (Zufahrten, Leitungstrassen) um maximal 2 m parallel zur Straße zulässig.

**I.12 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücken (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Je Grundstück (Einzelhaus) ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm (2 x v., mit Ballen, StU 10-12 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

**I.13 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 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 - Straßenverkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Die Wohngebäude in den mit LS 1 bzw. LS 2 gekennzeichneten Baufeldern sind so auszubilden, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für die entsprechenden Lärmpegelbereiche entsprechen:

Bereich	Fassaden/Außenbauteile	Lärmpegelbereich
LS 1	straßenzugewandt	IV
LS 1	sonstige	II
LS 2	straßenzugewandt	III

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 83 SächsBO

### II.1 Dächer

- (1) Die Dächer der Hauptgebäude 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 1 sind auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 23 – 28° zulässig.
- (2) Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln oder Dachsteinen aus gebranntem Ton oder Beton in natur-roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbiger Färbung vorzunehmen.
- (3) Als Dachaufbauten sind nur Satteldach- oder Schleppgauben zulässig. Dachgauben dürfen maximal 1/2 der Länge der darunter liegenden Gebäudewand betragen. Der Abstand zum Ortgang darf 1,50 m nicht unterschreiten. Eine unterschiedliche Ausführung der Dachaufbauten am selben Gebäude ist nicht zulässig. Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden.  
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (4) ~~Die Dachüberstände sind an den Traufseiten auf 0,40 m beschränkt.~~ (entfallen gemäß Satzungsänderungsbeschluss vom 25.03.2009)
- (5) Bei Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer (< 6°) nur zulässig, wenn sie dauerhaft extensiv begrünt werden.

### II.2 Fassaden

- (1) Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind als Putzfassaden mit einem Remissionswert von 50% bis 80% auszuführen. Nebengebäude sind auch aus Holz zulässig.
- (2) Fassadenverkleidungen sind nur aus Holz zulässig.

### II.3 Garagen und Carports

- (1) Aneinandergrenzende Garagen und Carports sind in Dachneigung, -deckung und Fassadengestaltung einheitlich auszuführen.
- (2) Die Zufahrt zu den Garagen/Carports ist so anzulegen, dass sie als Stellplatz genutzt werden kann.

### II.4 Einfriedungen, Abfallbehälter

- (1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als Laubgehölzhecken mit einer max. Höhe von 1,10 m zulässig.  
Zwischen den Grundstücken sind die Einfriedungen auf eine Höhe von 1,20 m begrenzt und nur als Hecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder begrünte Maschendrahtzäune zulässig.
- (2) Ein Anstrich der Zäune in weiß und in leuchtenden Farben ist nicht zulässig.
- (3) Sockel sind nicht zulässig.
- (4) Abfallbehälter sind mit einem begrünten Sichtschutz zu versehen.

### **III. HINWEISE**

#### **III.1 Altlasten**

Werden schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 10 Absatz 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz ((SächsABG) vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. Nr. 9/1999 vom 15. Juni 1999) unverzüglich den zuständigen Behörden (Umweltamt des Landratsamtes Meißen und Staatliches Umweltfachamt Radebeul) mitzuteilen. Insbesondere bei Berührung oder Anschnitt von Kontaminationsherden / z. B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten sind sofort die Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und/ oder Kontaminationsverschleppung ausschließen.

#### **III.2 Archäologie**

Das gesamte Gelände ist Teil einer komplex strukturierten Kulturlandschaft mit hoher archäologischer Relevanz. Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen daher im gesamten von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Die Kosten der archäologischen Ausgrabungen hat nach § 14 (3) SächsDSchG der Verursacher (Bauherrschaft) im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Über die archäologischen Ausgrabungen muss eine Vereinbarung zwischen dem Verursacher und dem Landesamt für Archäologie abgeschlossen werden.

#### **III.3 Bodenschutz**

Gemäß § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG und §§ 1 und 4 BBodSchG ist der anfallende nichtkontaminierte Bodenaushub nach Bodenarten zu trennen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Bodenaushub sollte, soweit möglich, im Plangebiet wiederverwendet werden. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten.