

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

Die Traufhöhe wird auf mind. 5,80 m und max. 6,00 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Höhenbezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKFFEG). Der Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,25 m über der gemittelten Höhe der zugeordneten, fertig ausgebauten Erschließungsfläche am angegebenen Lagebezugspunkt liegen.

Baufeld	zugeordnete Erschließungsfläche	Lagebezugspunkt
WA 1	Hauptstraße	mittig zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie
WA 2	gebietsinterne Anliegerstraße (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)	mittig zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der westlichen Grenze der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche
WA 3	Jaspisstraße	mittig zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie

#### I.3 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Die festgesetzte abweichende Bauweise in WA 1 ist wie folgt definiert: Es sind nur Einzelhäuser mit einer Breite von max. 8 m und einer Mindestlänge von 12 m zulässig. In einem Abstand von mind. 8 m von der Straßenbegrenzungslinie sind im Rahmen der zulässigen GRZ zusätzlich untergeordnete, eingeschossige Anbauten zur Erweiterung der Hauptnutzungen im Erdgeschoss der Gebäude bis zu einer Größe von max. 50 m<sup>2</sup> zulässig.

Die festgesetzte abweichende Bauweise in WA 2 ist wie folgt definiert: Es sind nur Baukörper mit einer Länge von mind. 18 m und max. 21 m zulässig.  
Der seitliche Grenzabstand nach SächsBO ist einzuhalten.

#### I.4 Zulässigkeit von Garagen und Carports (§ 12 (6) BauNVO)

Innerhalb der WA 1 und 3 sind Garagen und Carports mind. 6 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Die im Plan festgesetzte Gemeinschaftsgarage ist den Baugrundstücken innerhalb des WA 2 zugeordnet. Weitere Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb des WA 2 nicht zulässig.

#### 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 Gartengerätehaus bis zu einer Fläche von max. 15 m<sup>2</sup> zulässig.

Innerhalb der WA 1 und 3 sind die zulässigen Gartengeräte- oder Gewächshäuser mind. 12 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

#### I.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Grundstückszufahrten und Stellplätze sowie die Anliegerstraße sind wasserdurchlässig zu befestigen.

#### I.7 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB)

Den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 –3 wird als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs die Pflanzung einer Gehölzgruppe in der Elbaue Sörnwitz auf dem Flurstück 668a der Gemarkung Sörnwitz zugeordnet.

- I.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken (§ 9 (1) 25a BauGB)  
Auf den privaten Grundstücken ist je 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Heister, 3 x verpflanzt, mit Ballen, H=200-250 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (lokaltypische Sorten, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 8-10 cm) zu pflanzen.  
Zu verwenden sind folgende Arten:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus domestica	-	Apfel
Prunus avium	-	Süßkirsche
Prunus cerasus	-	Sauerkirsche
Prunus domestica	-	Zwetschge
Pyrus communis	-	Birne
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Ulmus carpiniifolia	-	Feldulme

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

- I.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Straßenverkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Die Außenhaut der Wohngebäude in den Baufeldern WA 1 und WA 3 ist so auszubilden, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für die festgesetzten Lärmpegelbereiche entspricht:

Bereich	Fassaden/ Außenbauteile	Lärmpegelbereich
WA 1	straßenzugewandter Giebel	V
	Nord- und Südfassaden	IV
WA 3	Nord- Süd- und Ostfassade	IV
	Westfassade	III

Die Fenster von Daueraufenthaltsräumen in den tabellarisch bezeichneten Fassaden sind mit öffnungsunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen. Es sind Fenster mit mind. Schallschutzklasse 3 zu verwenden.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 89 SächsBO

### II.1 Dächer

- (1) Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 45° - 48° in WA 1 und von 38° - 45° in WA 2 zulässig. In WA 3 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 45° sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 35° zulässig.
- (2) Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln oder Dachsteinen aus gebranntem Ton oder Beton in naturroter bis rotbrauner Färbung ohne Glasur vorzunehmen. Solaranlagen sind bis zu einer Fläche von max. 50 % der zugehörigen Dachfläche zulässig.
- (3) Als Dachaufbauten sind nur Schleppegauben mit senkrechten Seitenwänden zulässig. Die Länge aller Dachaufbauten einschl. Dachflächenfenstern darf max. 1/3 der darunter liegenden Gebäudewand betragen. Der Abstand zum Ortgang darf 1,50 m nicht unterschreiten und muss zum First und zur Traufe mind. drei Dachziegelreihen betragen. Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden.
- (4) Dacheinschnitte und Unterbrechungen der Trauflinie sind in WA 1 nicht zulässig. In WA 2 und WA 3 sind sie nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Reihenhäuser und Doppelhäuser sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und Eindeckung, in Art und Farbe je Baukörper einheitlich auszuführen.
- (5) Die Dachüberstände sind an den Traufseiten auf max. 0,30 m und an den Giebelseiten auf max. 0,10 m beschränkt.
- (6) Die Dachneigung von Anbauten, Garagen und Nebenanlagen muss mind. 15° betragen.

## 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. In WA 1 und WA 3 sind sie auf max. 50 % der Fassadenfläche beschränkt.
- (3) Die Baukörper von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) sowie die Gemeinschaftsgarage sind mit einheitlicher Fassaden- und Farbgestaltung auszuführen.

## II.3 Garagen, Carports und sonstige Bauteile

- (1) Die Zufahrten zu den Garagen und Carports in WA 1 und WA 3 sind so anzulegen, dass sie als Stellplätze genutzt werden können.
- (2) Satellitenanlagen sind je nach Anbringungsort in der Farbe der Fassade bzw. dem Dach anzupassen.

## II.4 Einfriedungen, Abfallbehälter

- (1) In WA 1 und WA 3 sind straßenseitige Einfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Naturstein- oder verputzte Mauern zulässig.  
In WA 2 sind straßenseitige Einfriedungen nicht zulässig.  
In WA 1 und WA 3 sind zwischen den Grundstücken als Einfriedungen nur Laubgehölzhecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung, Naturstein- oder verputzte Mauern zulässig.
- (2) Ein Anstrich der Zäune ist nur in ortstypischen, gedeckten Farben zulässig. Ein weißer Anstrich ist nicht zulässig.
- (3) Abfallbehälter und Wertstoffsammelbehälter sind mit begrüntem Sichtschutz zu versehen.

## II.5 Sonstige Bauelemente

- (1) In die Giebel eingerückte Balkone und Loggien sind nicht zulässig.
- (2) In WA 1 sind Anbauten, Erker und Balkone an der Straßenfassade zur Hauptstraße nicht zulässig.

# 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

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) 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, Mineralöllinsen, 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

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.