

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie
 - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- nur ausnahmsweise zulässig.

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

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

2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und Höhe baulicher Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche, von der das Baugrundstück erschlossen wird, an der Grenze des Baugrundstückes zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der Straßenbegrenzungslinie.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf maximal 0,3 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt als Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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

3.1 Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen und Carports (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze und Standplätze für Abfallbehälter sowie die Grundstücke an der Privatstraße.

4 Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

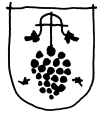
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Baugrundstücke für Einzelhäuser mit einer Mindestgröße von 580 m² zu parzellieren.

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

5.1 Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zurückzuhalten. Es ist in einer Zisterne mit einer Mindestgröße von 8 m³ zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Ein Notüberlauf auf das jeweilige Grundstück mit Versickerung ist vorzusehen.

Das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ist in einem Stauraumkanal zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.



Das auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Privatstraße‘ anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Straßenfläche zu versickern.

5.2 Flächenbefestigungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zulässig. Dies gilt auch für die festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Privatstraße‘.

6. Artenschutzfachliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

6.1 Vermeidungsmaßnahme V 2 - Ökologische Bauüberwachung

Die Ausführung aller Artenschutzmaßnahmen ist durch einen anerkannten Fachgutachter zu überwachen oder anzuleiten sowie regelmäßig zu protokollieren und zu fotodokumentieren. Die ökologische Bauüberwachung in Bezug auf die Reptilien (Herstellung Ersatzlebensraum) ist von einem herpetologischen Sachverständigen durchzuführen.

Baumfällungen sind nur mit artenschutzfachlicher Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

6.2 Vermeidungsmaßnahme V 3 - Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen

Innerhalb des Plangebietes muss eine vogelgerechte Planung und Bauausführung der Hochbauten zur Vermeidung anlagebedingter Kollisionen erfolgen. In der Nähe zu landschaftlich geprägten Randbereichen sind bei verglasten Fassaden besondere Maßnahmen gegen Vogelschlag zu berücksichtigen. Wichtig ist bei der Bauwerksgestaltung das Vermeiden von:

- Durchsichten: Fensterpositionen, die zu transparenten Ecklösungen führen, verglaste Durchgänge, Korridore oder Wintergärten
- Reflexionen: Spiegelungen der Bepflanzung / Landschaft in ungegliederten Glasflächen, Vermeidung starker Spiegelungseffekte bei Sonnenschutzverglasungen

6.3 Vermeidungsmaßnahme V 4 (CEF-Maßnahme) - Anbringung Nistkästen

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens zwanzig geeignete Nistkästen an Altbäumen in der Brutperiode vor Baubeginn im Plangebiet anzubringen. Zu verwenden sind Naturschutzprodukte der Firmen Schwegler, Strobel oder vergleichbare Produkte. Die Ausrichtung der Einfluglöcher muss nach Ost über Süd bis West erfolgen.

6.4 Vermeidungsmaßnahme V 5 (FSC-Maßnahme) - Umsiedlung Glattnatter

Das Abfangen und Umsiedeln von geschützten Individuen der Glattnatter muss über eine gesamte Aktivitätsperiode der Reptilien (Ende März / Anfang April bis Mitte / Ende Oktober) erfolgen. Die vorgefundenen Glattnattern sind in das Ersatzhabitat der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 976/d Gemarkung Brockwitz der Stadt Coswig umzusetzen. Die Umsetzung ist von einem amtlich anerkannten, herpetologischen Sachverständigen durchzuführen.

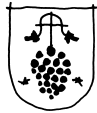
6.5 Vermeidungsmaßnahme V 6 - Artenschutzrechtliches Monitoring

Alle Artenschutzmaßnahmen sind durch Erfolgskontrollen und mit Angaben zum Zustand des Vorkommens zu dokumentieren. Soweit erforderlich, sind Inhalt und Vorgehensweise zu notwendigen Korrekturmaßnahmen festzuhalten. Nach der Umsiedlung der Glattnatter sind in den Jahren 2019, 2021 und 2023 je vier Geländebegehungen innerhalb der Aktivitätsphasen durchzuführen, zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen müssen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Büroräume) an den im Rechtsplan gekennzeichneten Fassaden



entsprechend der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgeführt werden:

„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	für Büroräume
61 bis 65	III	35	30
66 bis 70	IV	40	35

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens objektkonkret nachgewiesen wird, dass die festgesetzten Lärmpegelbereiche unterschritten werden und deshalb auch die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile reduziert werden können.

7.2 Lüftungseinrichtungen

An den im Rechtsplan mit den Lärmpegelbereichen III und IV gekennzeichneten Fassaden sind alle Schlafräume (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen mit dem erforderlichen Bauschalldämm-Maß auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen resultierende Schalldämmung der Gebäudehülle nicht mindern.

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

8.1 Anzupflanzende Bäume auf Privatgrundstücken

Auf jedem Baugrundstück innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum der Pflanzliste 1 (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 10 - 12 cm) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume können im Verhältnis 1:2 (Erhalt : Neupflanzung) angerechnet werden.

Die Pflanzungen sind zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind 3 m breite zweireihige freiwachsende Strauchhecken zu pflanzen. Es sind standortgerechte Gehölze (Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm) der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,50 m zueinander. Die Pflanzdichte beträgt etwa 1 Gehölz pro 3 m². Die Flächen und Pflanzungen sind zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.3 Pflanzzeitraum

Die Pflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken sowie festgesetzten Flächen sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung abzuschließen.

8.4 Pflanzlisten:

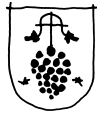
Pflanzliste 1: Obstbäume

Apfelsorten: Alkmene, Clivia, Erwin Baur, Landsberger, Goldparmäne, Herrnhuter

Birnensorten: Große Petersbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Gute Graue, Clapp's Liebling

Süßkirschensorten: Büttner's Rote Knorpel, Große schwarze Knorpel, Hedelfinger

Pflaumensorten: Meißner Hauszwetsche

**Pflanzliste 2: Sträucher**

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildrosen in Sorten	<i>Rosa in Sorten</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

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

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze auf demselben Grundstück durch Neupflanzung von Obstbäumen der Pflanzliste 1 (Hochstamm 3, Stammumfang 10 - 12 cm) oder mit Stiel-Eichen (*Quercus robur*, Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm) in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.

10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)**10.1 Externe Ausgleichsmaßnahme E 1 - Anlage einer Streuobstwiese**

Dem zulässigen Eingriff innerhalb des Plangebietes wird eine **Teilfläche von ca. 3.000 m²** des Flurstückes 172 Gemarkung Großdobritz in der Gemeinde Niederau zugeordnet. Auf dieser Fläche ist eine Streuobstwiese mit ca. 30 Obstbäumen der Pflanzliste 1 (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 10 - 12 cm) zu entwickeln. Die Gehölze sind in einem Raster von ca. 10 x 10 m anzupflanzen. Erhaltenswerte Gehölze sind in das Pflanzschema zu integrieren. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Die Obstbaumpflanzungen sind zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.2 Externe Ausgleichsmaßnahme E 2 - Extensivierung von Grünland mit dem Entwicklungsziel Magerrasen

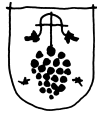
Dem zulässigen Eingriff innerhalb des Plangebietes wird eine **Teilfläche von ca. 3.000 m²** des Flurstückes 976/d Gemarkung Brockwitz in der Stadt Coswig zugeordnet. Auf der Fläche sollen zum Erreichen des Zielbiotops Sandmagerrasen folgende Entwicklungsmaßnahmen im Vorfeld der Baumaßnahme durchgeführt werden:

- Verzicht auf Düngung
- abschnittsweise, einschürige Mahd / Jahr (Mitte/ Ende Oktober) inkl. Abtransport Mähgut
- Belassen von Altgrasfilzen in Nähe von Habitatstrukturen
- Entfernen von aufkommendem Gehölzaufwuchs während der regelmäßigen Unterhaltungspflege

Diese Fläche soll gleichzeitig das Ersatzhabitat der Glattnatter gewährleisten.

11 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Eine Baufeldfreimachung sowie Baumaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes erst zulässig, wenn die 'Vermeidungsmaßnahme V 5 - Umsiedlung Glattnatter' erfolgreich abgeschlossen ist und durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt wurde sowie das Baufeld durch die Ökologische Bauüberwachung freigegeben ist.



II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

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

1.1 Dachgestaltung

Hauptgebäude

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Eine unterschiedliche Ausführung von Gauben am selben Gebäude ist nicht zulässig. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf nicht größer als 2/3 der darunter liegenden Fassadenlänge sein. Eine Einzelgaube darf eine maximale Länge von 1,80 m aufweisen. Der Abstand der Dachgauben untereinander sowie zwischen den Dachaufbauten und Ortgang des Gebäudes darf 1,50 m nicht unterschreiten.

Die Dachdeckung inklusive Dachaufbauten ist mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder Dachsteinen aus Beton in naturroter bis rotbrauner Färbung oder in anthrazit vorzunehmen. Eine Dacheindeckung in Schiefer ist ebenfalls zulässig. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Die Dachüberstände sind an der Traufe auf maximal 50 cm und am Ortgang auf maximal 30 cm beschränkt.

Die Errichtung von Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Nebengebäude

Für Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sind Flachdächer sowie Satteldächer mit einer Neigung bis zu 45° zulässig. Eine Dachbegrünung ist zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind als flächige Putzfassaden auszubilden. Verblendungen oder Verschalungen mit Holz- oder Holzwerkstoffen sind zulässig.

Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 % bis 80 % auszuführen.

Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auch in Holz zulässig.

2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Entlang der Schindlerstraße sowie der Erschließungsstraße sind Grundstückseinfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer Höhe bis 1,40 m zulässig.

Ein Anstrich der Zäune ist nur in ortstypisch gedeckten Farbtönen zulässig.

Sockel sind nicht zulässig.

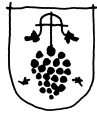
III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich folgende gemäß § 21 SächsNatSchG geschützte Biotope:

- Streuobstwiese,
- Sand- und Silikatmagerrasen sowie
- höhlenreiche Einzelbäume

Für die Überplanung der innerhalb des Plangebietes befindlichen Biotope ist je ein Antrag auf Ausnahme von Verboten gemäß § 30 BNatSchG i.V.m § 21 SächsNatSchG zu stellen.



IV Hinweise

1 Archäologie

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes (jungsteinzeitliches Gräberfeld).

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 im gesamten Gebiet des B-Planes eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bau- oder Erschließungsträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

2 Altlasten

Werden im Rahmen einer Neubebauung des Planungsgebiets oder durch den Planungsträger zusätzlich ermittelte Altlastverdachtsflächen berührt, so sind diese zu erkunden (§ 13 SächsBO, § 3 Abs. 1 i. V. m. Anhang 1 Nr. 1 BBodSchV). Gegebenenfalls notwendige Arbeiten zur Sicherung / Sanierung oder Entsorgung am jeweiligen Standort sind je nach Erheblichkeit der Schadstoffbelastung und der Art der vorgesehenen Nutzung zu veranlassen.

3 Natürliche Radioaktivität / Radonschutz

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

4 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

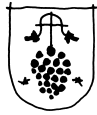
Werden im Zuge der fortschreitenden Planung oder der Bauausführung Untersuchungen mit geologischem Belang durchgeführt, wird darauf hingewiesen, dass

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

5 Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme V 1 - Bauzeitenregelung

Baufeldfreimachungen und Baumaßnahmen haben außerhalb der Brut- und Setzungszeiten zu erfolgen (01. September bis 28. Februar). Schnitt-, Fäll- und Rodearbeiten sind grundsätzlich nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.



6 Sichtfelder / Zufahrten Schindlerstraße

Die Einmündungsbereiche zur Schindlerstraße sind bei der Ausbildung der Einfriedungen von Privatgrundstücken von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Ablagerung usw. freizuhalten.

7 Beeinflussung durch Bahnstromleitungen

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

8 Hinweise zu DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen und DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Weinböhla, Rathausplatz 2, 01689 Weinböhla, Bauamt, während der Sprechzeiten eingesehen werden.