

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung:
Sondergebiet Altengerechtes und / oder Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen

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

0,6 Grundflächenzahl, z. B. 0,6 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 1 (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)
I Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO):
TH 3,20 Traufhöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 3,20 m
FH 11,50 Firsthöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 11,50 m

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen:
 Ausrichtung der Längsachse der Gebäude

4. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Ver- und Entsorgungsflächen

Zweckbestimmung:

Elektrizität / Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Abwasser (Regenwasser) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
Begünstigte:

GFL1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 2510/4

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

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

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

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

Dachform:
FD Flachdach **WD** Walmdach
SD Satteldach **MD** Mansarddach
Dachneigung:
max. 25° Dachneigung als Höchstmaß, z. B. 25°

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Hauptversorgungsleitungen

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch mit Schutzstreifen (Leitungsbezeichnung siehe Plan)

2. Regelung nach Sächsischem Waldgesetz

Waldabstand (§ 25 SächsWaldG)

IV. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

Flurstücksnummer
 vorhandene Flurstücksgrenzen
 vorhandene Gebäude gemäß Liegenschaftskarte

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

Bemaßung in Meter, z.B. 5,00 m
 ergänzte Gebäude / -teile aus Luftbild vom 19.05.2016 (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

Erläuterung der Nutzungsschablone:

0,6	III	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
TH 6,00	o	Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
WD / MD / SD / FD		Dachform / Dachneigung	

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Sonstiges Sondergebiet Altengerechtes und / oder Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:
- Einrichtungen, Anlagen und Gebäude für Altengerechtes und / oder Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen
Zusätzlich sind folgende Nutzungen zulässig:
- Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für freie Berufe
- Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke
- Stellplätze sowie für die genannten Nutzungen erforderliche Nebenanlagen, Garagen und Carports

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Im Sondergebiet gilt als Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens.
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,2 m über dem in der Mitte des jeweiligen Gebäudes vorhandenen natürlichen Geländeevenau festgesetzt.
Die festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt als Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika.
2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
In den Bauflächen entlang der Steinbacher Straße ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 0,3 nicht zulässig.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
In dem südlichen und von der Forststraße erschlossenen Baufeld ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze zur Errichtung von Treppenanlagen um bis zu 4,00 m zulässig.

4 Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
In den Baufeldern entlang der Steinbacher Straße sind nur Wohngebäude für ältere Menschen und für pflegebedürftige Menschen mit besonderem Wohnbedarf zulässig. Sämtliche Wohngebäude sind entsprechend des besonderen Wohnbedarfs barrierefrei im Sinne der DIN 18040-2 auszuführen.

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

5.1 Flächenbefestigungen
Innerhalb der Sondergebiete sind Stellplätze nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise zulässig.

5.2 Niederschlagswasser
Innerhalb der südlichen und von der Forststraße erschlossenen Fläche ist das auf den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und, soweit es nicht vor Ort versickert werden kann, dem Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes zuzuführen.
Innerhalb der Flächen entlang der Steinbacher Straße ist das auf den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten, zu nutzen oder zu versickern.

6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Sondergebiet ist je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Gehölz (Halbstamm oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung) zu pflanzen. Der zur Erhaltung festgesetzte Gehölzbestand kann auf den vorgeschriebenen Bepflanzungsanteil angerechnet werden.
Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten:

- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Kornelkirsche *Cornus mas*
- Reitdorn *Crataegus laevigata*
- Apfelorn *Crataegus laevalei*
- Buche *Fagus sylvatica*
- Walnuss *Juglans regia*
- Vogel-Kirsche *Prunus avium*
- Mehlbereere *Sorbus aria*
- Eberesche *Sorbus aucuparia*
- Schwedische Mehlbeere *Sorbus x intermedia*
- Winter-Linde *Tilia cordata*

Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche in regionaltypischen Sorten
Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch einen gleichartigen Baum in mindestens der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.
Bei Anpflanzung der Bäume innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mind. 12 m² herzustellen.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Hochbaubarbeiten umzusetzen.

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

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang auf dem jeweiligen Grundstück gleichartig im Verhältnis 1 : 2 (Ausfall : Ersatz) zu ersetzen.
Entlang der Steinbacher Straße sind innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Hecke Zuwegungen und Zufahrten von insgesamt bis zu 6 m Breite je Baugrundstück zulässig. Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.

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

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
1.1 Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Hauptgebäude
Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Die Dachüberstände sind an der Traufe auf maximal 50 cm und am Ortgang auf maximal 30 cm beschränkt.
Die Deckung von geneigten Dächern der Hauptgebäude ist mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder mit Dachsteinen aus Beton in naturroter bis rotbrauner Farbung oder in anthrazit vorzunehmen. Eine Dachendeckung aus Schiefer ist ebenfalls zulässig. Glänzende Materialien sind nicht zulässig. Eine Begrünung der Dächer ist zulässig.
Die Integration von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Nebengebäude
Für Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sind auch andere Dachformen als beim jeweiligen Hauptgebäude zulässig.
1.2 Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind als flächige Putzfassaden auszuführen. Verblendungen oder Verschalungen mit Holz- oder Holzwerkstoffen sind auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
Die Farbgestaltung der Fassaden der Hauptgebäude ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) von 25 % bis 80 % auszuführen.
Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auch in Holz zulässig.

1.3 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Werbeanlagen an der Fassade sind so auszuführen, dass sie als integrierter Bestandteil der Fassade wirken, unterhalb der Traufe bzw. Attika angebracht sind und maximal 7 % der gesamten Fassadenfläche der jeweiligen Seite einnehmen.
Selbstleuchtende Werbekästen und Flachtransparente sowie Werbeanlagen mit Schwell- oder Wechsellicht und vollflächige Beklebungen von Fensterflächen sind nicht zulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

2.1 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken zulässig. Die Höhe ist auf 1,60 m begrenzt.
Ein Anstrich der Zäune ist nur in ortstypisch gedeckten Farbönen zulässig.
Sockel sind nicht zulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Waldabstand
Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude mindestens 30 m von Wäldern entfernt sein.
Der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte verringerte Waldabstand (27 m) wurde nach Rücksprache mit der unteren Forstbehörde (Email vom 26.05.2017) gemäß § 25 Abs. 2 Satz 2 SächsWaldG festgelegt.

IV Hinweise

1 Archäologie / Denkmalschutz
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologischen Kulturdenkmale (bronzezeitliche Gräber [D-61 040-17]). Diese Denkmale zeigen die hohe archäologische Relevanz des Plangebietes deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.
Vor dem 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.

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 Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.
Ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

2 Natürliche Radioaktivität / Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten oder der Eigenschaften eines Gebäudes hinsichtlich des Radonzutrittes dennoch erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft auftreten können. Zum Schutz vor Radon wird im Strahlenschutzgesetz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innen-räumen ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben, der zum 31. Dezember 2018 in Kraft tritt.
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. Auch bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen vorzusehen.

3 Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht

Werden im Rahmen der weiteren Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind sämtliche Ergebnisse dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben. Die Verfahrensweise (Geowissenschaftliche Landaufnahme) ist in § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31. Mai 1999 sowie in der Bekanntmachung zur Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht beschrieben bzw. geregelt.

4 Bodenschutz / Altlasten

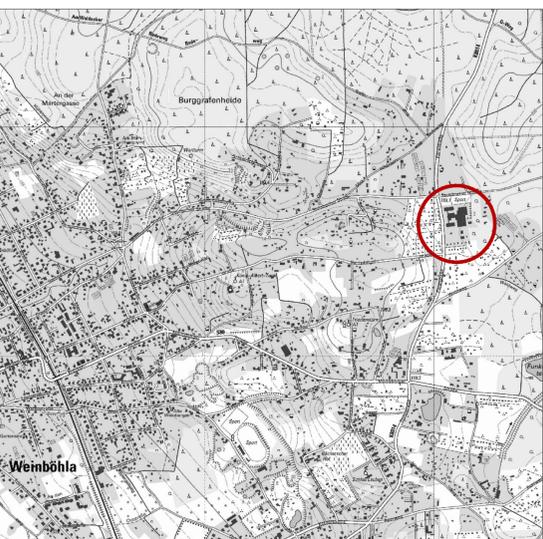
Sollten bei Bau- und Abbrucharbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt bzw. verursacht werden, sind diese gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31. Mai 1999 unverzüglich der zuständigen Behörde (Kreisumweltamt des Landratsamtes Meißen) mitzuteilen.

Werden dabei 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.

5 Artenschutz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BNatSchG) - Baufeldfreimachung
Die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen und Sträuchern, Entfernung der Bodenvegetation, Oberbodenabtrag) darf nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen, um die Zerstörung von besetzten Fortpflanzungsstätten von Vögeln zu vermeiden.

6 DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke
Alle im Bebauungsplan (Rechtsplan und Begründung) genannten DIN-Normen und sonstigen technischen Regelwerke können während der Sprechzeiten bei der Gemeindeverwaltung Weinböhla, Rathausplatz 2, 01689 Weinböhla, Bauamt, eingesehen werden.

GEMEINDE WEINBÖHLA



Bebauungsplan Nr. 03/2016 'Waldhotel'

**Rechtsplan
Satzungsexemplar
Fassung vom 08.11.2018**