

## GEMEINDE WEINBÖHLA

# BEBAUUNGSPLAN WOHNBEBAUUNG „BÄCKERSCHE HOFSTRASSE“ WEINBÖHLA

## ENTWURF

---

## RECHTSGRUNDLAGEN

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

---

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

#### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

##### 1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet WR sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)

##### 2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

###### 2.1.1 Obere Bezugspunkte

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut  
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

### **2.1.2 Unterer Bezugspunkt**

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze des Baugrundstücks zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände der baulichen Anlage mit der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.

Bei ansteigendem Gelände erhöht sich der untere Bezugspunkt um das Maß der natürlichen Steigung bis zur Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite.

Bei abfallendem Gelände verringert sich der untere Bezugspunkt um das Maß des natürlichen Gefälles bis zur Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite.

### **2.2 Zulässige Grundfläche (GR)**

(§ 19 Abs. 2 BauNVO)

In den reinen Wohngebieten WR ist die Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche nur durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit wasserdurchlässiger Befestigung um 50 % zulässig.

## **3 überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

### **3.1 Ausnahmen von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche**

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bei einer Änderung oder Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter Gebäude ausnahmsweise überschritten werden. Dabei sind die Abstandsflächen nach SächsBO zu beachten.

### **3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen und Carports ist dabei jedoch ein Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper muss parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungspfeilen ausgerichtet werden.

## **4 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage für die Anordnung von Versickerungsanlagen darf im Ausnahmefall abgewichen werden, wenn an einem anderen Standort innerhalb des Baugrundstücks nachweislich mindestens die gleiche Versickerungseignung gegeben ist und die Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ausgeschlossen wird.

## **5 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Planzeichnung festgesetzte Fläche GFLR 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teils des Flurstücks 2854/3 Gemarkung Weinböhl sowie der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.

Die Planzeichnung festgesetzte Fläche GFLR 2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 2861/5 Gemarkung Weinböhla sowie der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.

Die Planzeichnung festgesetzte Fläche GFLR 3 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 2861/7 Gemarkung Weinböhla sowie der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.

## **6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **6.1 Regelung des Niederschlagswasserabflusses**

Das auf den privaten Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des Grundstückes zu sammeln, zu nutzen oder zu versickern.

### **6.2 Flächenbefestigung**

Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen.

### **6.3 Artenschutzfachliche Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 44 BNatSchG)

#### **6.3.1 Bauzeitenregelung**

Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, zulässig.

#### **6.3.2 Artenschutzrechtliche Kontrolle**

Unmittelbar vor der Fällung von Gehölzen oder dem Abriss von Gebäuden sind geeignete Höhlen und Spalten durch einen Fachgutachter auf Besatz mit Fledermäusen zu prüfen. Werden Fledermäuse gefunden, sind diese zu bergen, zu versorgen und es ist ein Ersatzquartier auf dem Flurstück zu schaffen.

Vor der Baufeldfreimachung der Flurstücke 2847/2, 2849/3, 2849/4, 2853/11, 2853/9, 2854/5, 2854/3, 2861/20 sind die Baufelder durch einen Fachgutachter auf Zauneidechsen zu prüfen. Werden Zauneidechsen gefunden, sind diese mittels Errichtung von Sperr- und Fangzäunen sowie Fangeimern und mehrfaches Begehen abzufangen und in das Ersatzhabitat auf den Flurstücken 880/24, 877/3, 874/5 Gemarkung Coswig umzusetzen. Die Maßnahme ist durch den Fachgutachter im Zeitraum April bis September zu begleiten. Es ist eine schriftliche Genehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

#### **6.3.3 Schaffung von Nisthöhlen / Nisthilfen**

Bei der Fällung von Gehölzen mit einem Stammumfang > 70 cm ist auf dem jeweiligen Flurstück ein Nistkasten für Vögel oder ein Fledermauskasten anzubringen.

## **7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **7.1 Anzupflanzende Bäume auf Privatgrundstücken**

Auf Baugrundstücken mit einer Größe unter 500 m<sup>2</sup> ist ein Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen. Ab einer Baugrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> sind zwei Obstbäume je Baugrundstück zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm)

Zu verwenden sind Arten der folgenden Artenauswahlliste:

*Apfelsorten:* Alkmene, Clivia, Erwin Baur, Landsberger, Goldparmäne, Herrnhuter  
*Birnsorten:* Große Petersbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Gute Graue,  
Clapp`s  
Liebling  
*Süßkirschensorten:* Büttners Rote Knorpel, Große schwarze Knorpel, Hedelfinger  
*Pflaumensorten:* Meißner Hauszwetsche

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume, sofern sie erhalten werden und den oben genannten Anforderungen an die Qualität entsprechen, einzurechnen.

## 7.2 Pflanzzeitraum

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung vorzunehmen. Dies ist bei der Gemeindeverwaltung Weinböhla anzuzeigen.

# II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

## 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

### 1.1 Dächer

Eine unterschiedliche Ausführung von Dachgauben am selben Gebäude ist nicht zulässig.

Die Breite der Dachgauben darf insgesamt maximal 1/2 der zugehörigen Trauflänge betragen. Der Abstand zum Ortgang darf 1,50 m nicht unterschreiten. 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.

Dacheinschnitte sind straßenseitig nicht zulässig.

Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder Beton in naturroter bis rotbrauner Färbung oder in anthrazit vorzunehmen. Eine Dachdeckung in Schiefer ist ebenfalls zulässig.

Die Integration von Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Für Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sind auch andere Dachformen zulässig.

### 1.2 Fassaden

Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude einschließlich Garagen und Nebenanlagen sind als flächige Putzfassaden oder als Holzfassaden auszuführen. Heller Klinker ist ebenfalls zulässig.

### 1.3 Garagen, Carports, Nebengebäude

Aneinandergrenzende Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Höhe, Dachausbildung und Fassadengestaltung einheitlich auszuführen.

## **2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

### **2.1 Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Straße sind Grundstückseinfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer maximalen Höhe von 1,30 m oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer maximalen Höhe von 0,80 m über der Oberkante der Verkehrsfläche an der Grenze des Baugrundstücks zulässig.

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

Mauern und gemauerte Sockel sind als Grundstückseinfriedung unzulässig. Ausgenommen davon sind straßenseitige Zaunsockel zum Geländeausgleich bis maximal 0,30 m Höhe.

### **2.2 Freiflächen**

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen.

## **III KENNZEICHNUNGEN**

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

### **1 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**

Das Plangebiet berührt eine Fläche mit unterirdischen Hohlräumen im Sinne des § 2 Sächs-HohlrvVO (Sächsische Hohlraumverordnung). Bei geplanten Bauvorhaben in Gebieten, in denen mit unterirdischen Hohlräumen zu rechnen ist oder Halden und Restlöcher mit Gefahren für die Nachfolgenutzung vorhanden sind, kann beim Sächsischen Oberbergamt eine Information über mögliche Gefahren und Einschränkungen der Nachfolgenutzung eingeholt werden (§ 8 Abs. 1 SächsHohlrvVO).

## **IV HINWEISE**

### **1 Meldepflicht von Bodenfunden**

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

### **2 Bodenschutz / Altlasten**

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### **3 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

### **4 Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht**

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

## 5 Vorsorgender Radonschutz

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume 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.

## 6 Hinweise zum Lärmschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schalleitungspegel [dB(A)]	Abstand [m]
62	20
60	15
56	10

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen-gutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbe-reich eingehalten werden können.