



## **TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

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

##### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind

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

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- 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. Davon abweichend wird der Höhenbezugspunkt für die beiden in zweiter Reihe liegenden Grundstücke auf 193,50 m festgesetzt.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird 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. Die festgesetzte Firsthöhe (FH) gilt als Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zur Oberkante des Dachfirstes.

##### **2.2 Abweichung von der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 BauNVO)**

Traufhöhen baulicher Anlagen können für untergeordnete Vor- und Anbauten um bis zu 0,5 m überschritten werden.

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

##### **3.1 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

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

Die Baugrundstücke sind mit einer Mindestgröße von 550 m<sup>2</sup> zu parzellieren.

#### **5 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

##### **5.1 Nachzuweisende Stellplätze**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.



## **6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **6.1 Ein- und Ausfahrtsbereiche**

Ein- und Ausfahrten sind an der Forststraße nur in den entsprechend festgelegten Bereichen zulässig. Diese können unter Beibehaltung der maximalen Breite von 4 m um bis zu 3 m verschoben werden, wenn dadurch keine Baumstandorte beeinträchtigt werden.

## **7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **7.1 Öffentliche Grünfläche**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Durchwegung in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

## **8 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)**

Für die Geländeoberfläche der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Höhenlage im Bereich von 192,20 m bis 193,80 m ü NHN festgesetzt. Die dafür erforderlichen Auffüllungen der Baugrundstücke sind zulässig.

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

### **9.1 Niederschlagswasser**

Das auf den privaten Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig zurückzuhalten und über geeignete Anlagen zu versickern. Vor Errichtung des jeweiligen Wohngebäudes ist ein Nachweis über die Verbringung des Niederschlagswassers individuell zu führen.

Das auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen innerhalb der Verkehrsflächen zur Versickerung zu bringen.

### **9.2 Dachbegrünung**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Dächer von Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

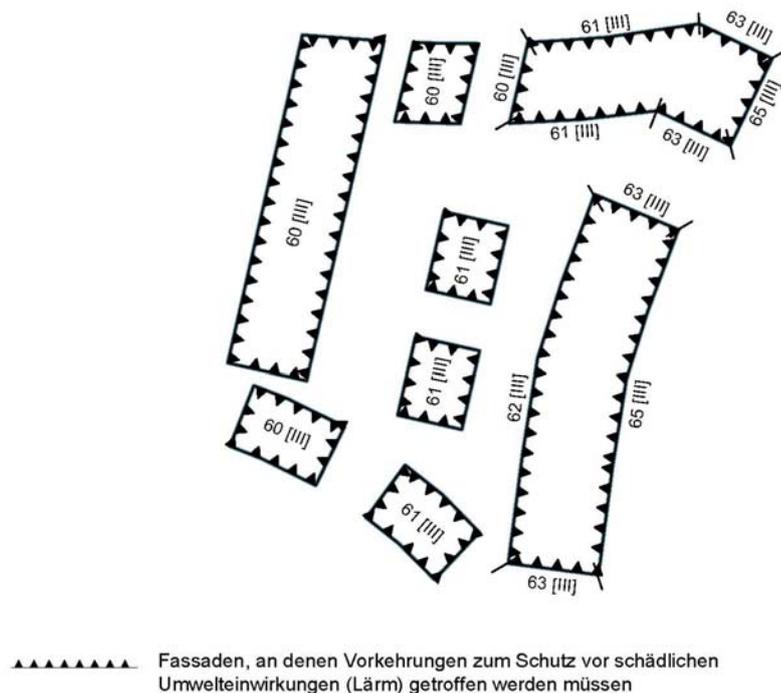
### **9.3 Flächenbefestigungen**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zulässig.

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

### **10.1 Maßgebliche Außenlärmpegel**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen hinter den im Beiplan 1 gekennzeichneten Fassaden mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel und der in dieser DIN beschriebenen raumspezifischen Korrekturen bemessen werden.



Beiplan 1: Maßgebliche Außenlärmpegel der Fassaden -  $L_a$  in dB(A) [Lärmpegelbereiche]

Von den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, wenn die Berechnungen an den Fassaden der Gebäude niedrigere Werte nachweisen.

## 10.2 Lüftungseinrichtungen

Da die Beurteilungspegel von außen anliegenden Geräuschen an den Nord-, Ost- und Süd-fassaden der Bebauung an der Forststraße 45 dB(A) überschreiten, sind hier Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen, schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten.

## 10.3 Außenwohnbereiche

Bei den Gebäuden an der Forststraße sind Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) nur an den Westseiten zulässig.

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

### 11.1 Anzupflanzende Bäume auf Privatgrundstücken

Auf jedem Baugrundstück innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist je angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 14 - 16 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

Zur Verwendung werden folgende Arten empfohlen:

#### Laubbäume:

Feldahorn 'Elsrijk'	<i>Acer campestre</i>
Kupferfelsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Essbare Eberesche	<i>Sorbus aucuparia edulis</i>
Schwed. Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Kleinkronige Winterlinde	<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>

Obstbäume:

Apfel	<i>Albrechtsapfel, Boikenapfel, Schöner aus Herrnhut, Jakob Fischer, Harberts Renette</i>
Kirsche	<i>Diemitzer Amarelle, Dönnissens Gelbe Knorpel, Ostheimer Weichsel</i>
Birne	<i>Gute Graue, Herzogin Elsa, Petersbirne</i>
Pflaume	<i>Hauszwetschge</i>

**11.2 Pflanzeitraum**

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

**12 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 Einzelgehölze sowie Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze auf demselben Grundstück gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

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

**13 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)****13.1 Zuordnung einer Ökokontomaßnahme**

Dem zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wird ein Teil der ‚Ökokontomaßnahme Windschutzpflanzung Gohla‘ mit einer Aufwertung in Höhe von 72.415 Wertpunkten gemäß der ‚Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen‘ zugeordnet. Die Ökokontomaßnahme wurde von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen mit Bescheid vom 02.11.2009 anerkannt (Az.: 670/364 40-Ökokonto / Kompensationsflächenkataster - 29693/2009).

**14 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)****14.1 Artenschutz - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Baufeldfreimachung sowie Aufschüttung zur Vorbereitung der Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind erst zulässig, wenn die Herrichtung eines Ersatzhabitates - FCS 1 – sowie die ‚Vermeidungsmaßnahme V 2 - Umsiedlung Zauneidechsen‘ erfolgreich abgeschlossen und durch die zuständige Naturschutzbehörde bestätigt wurden sowie das Bau- und Feld durch die Ökologische Bauüberwachung freigegeben wurde.

**FCS 1 - Anlegen bzw. Optimieren von Ersatzhabitaten der Zauneidechse**

Zum Erhalt einer lebensfähigen Population müssen funktionsfähige Lebensräume in Zusammenhang mit der Zauneidechsenpopulation der Heidesandtrasse neu geschaffen werden. Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Sachverständigen vorzubereiten und zu begleiten. Die Ersatzlebensräume sind der zuständigen Naturschutzbehörde nach Fertigstellung und vor Beginn der Umsetzungsaktion zur Abnahme vorzustellen.

Als Ersatzhabitat ist die Optimierung eines Teils der Flurstücke 1700, 1701, 1702/1 der Gemarkung Weinböhlen, ca. 2,46 ha, vorgesehen. Eine Fläche von mindestens ca. 3.000 m<sup>2</sup> ist durch zehn Totholzhaufen (mit Ästen und Stubben der gerodeten Gehölze) sowie durch die Anlage von zehn Mulden (ca. 20 cm tief) mit grabbarem Material (Sand-Kies-Gemisch, Totholz) zu strukturieren.

Sollte eine rechtliche Sicherung dieser Maßnahmenfläche nicht möglich sein, ist rechtzeitig eine andere geeignete Fläche mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und rechtlich zu sichern.

**V 2 - Absammeln und Umsetzen von Zauneidechsen vor der Bau- und Feldfreimachung**

Vor der Bau- und Feldfreimachung sind die Zauneidechsen auf den Flurstücken 2795/1, 2795/2 und 2795/3 der Gemarkung Weinböhlen mittels Errichten von Sperr- und Fangzäunen sowie mit Fangeimern und mehrfaches Begehen abzufangen und in die vorbereiteten Ersatzhabi-



tate (siehe Maßnahme FCS 1) umzusetzen. Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Sachverständigen zu begleiten und muss im Zeitraum von Mitte April bis Mitte Juni erfolgen. Es ist vorab eine schriftliche Genehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

## 14.2 Aufschüttung

Baumaßnahmen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind erst zulässig, wenn die Aufschüttung zur Realisierung der festgesetzten Höhenlage flächendeckend und mit Z0-Material mit einer guten Durchlässigkeit erfolgt 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

Die Dachdeckung 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.

Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Eine unterschiedliche Ausführung von Dachgauben am selben Gebäude nicht zulässig. Die Dachneigung der Dachgauben darf von der Dachneigung des Hauptdaches abweichen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf nicht größer als 2/3 der darunter liegenden Fassadenlänge sein. Der Abstand der Dachgauben untereinander sowie zwischen den Dachaufbauten und Ortgang des Gebäudes darf 1,50 m nicht unterschreiten.

Die Dachüberstände sind an der Traufe auf maximal 70 cm und am Ortgang auf maximal 35 cm beschränkt.

Die Errichtung von Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausgenommen.

##### Nebengebäude

Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sind mit Satteldächern oder Flachdächern auszuführen. Die Neigung der Satteldächer von Garagen und Carports muss die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Dachbegrünung ermöglichen.

#### 1.2 Fassadengestaltung

##### Hauptgebäude

Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Putz auszuführen. Verblendungen oder Verschalungen mit Holz- oder Holzwerkstoffen sind zulässig.

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

##### Nebengebäude

Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sind mit Putzfassaden oder in Holz auszubilden.

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

Die unbebauten und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Versiegelungen sind nur für Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze, Abfallbehälterstandplätze und Terrassen zulässig.

Straßenseitig 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.

Sockel sind nicht zulässig.



### III Hinweise

#### 1 Artenschutz

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden.

##### **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.

#### 2 ~~Archäologie~~

~~Das Vorhaben ist von archäologischer Relevanz. Die hohe archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Es handelt sich dabei um ein neolithisches Gräberfeld (D-61040-08) und um eine bronzezeitliche Siedlung (D-61040-16). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Dazu ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung für die Bodeneingriffe (§ 14 SächsDSchG) erforderlich. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.~~

~~Rechtzeitig vor Baubeginn sind mit dem Landesamt für Archäologie Art und Umfang der erforderlichen archäologischen Grabungen abzustimmen.~~

#### 2 Bergbau / Altbergbau

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Östlich der Forststraße befindet sich das Restloch eines alten Steinbruches. Westlich des Vorhabens wurde Kalkstein im Tief- und Tagebau abgebaut.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbauggebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugruben vom zuständigen Bauverantwortlichen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

#### 3 Bodenschutz / Auffüllung

Zur Geländeregulierung von Flächen, die dann natürliche Bodenfunktionen erfüllen (z. B. Grünflächen), sind ausschließlich Bodenmaterialien der Einbauklasse Z0 der LAGA-Richtlinie Teil II zu verwenden. Entsprechende Herkunftsnachweise bzw. Deklarationsanalysen sind auf Verlangen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten sind die Forderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit gültigen Fassung sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Das Auf- und Einbringen von Boden für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach den Vorschriften des BBodSchG i. V. m. § 12 BBodSchV, wobei die Vorsorgewerte gem. Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV einzuhalten sind. Hierbei ist auf die sensibelste Art der Nutzung von Böden, die Wirkungspfade Boden-Mensch und bei kleingärtnerischer Nachnutzung auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze abzustellen.

Eine geotechnische Bauüberwachung / Baubegleitung, insbesondere der Aufschüttung, wird empfohlen.



#### **4 Vorbeugender Radonschutz**

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes. Nach den bisher vorliegenden Kenntnissen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie befindet es sich in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als auffällig/erhöht charakterisiert ist. Dabei lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann. Es handelt sich bei dieser Einschätzung somit nur um eine Prognose für ein bestimmtes Gebiet, die als Entscheidungshilfe zu verstehen ist.

Für die als auffällig/erhöht charakterisierten geologischen Einheiten wird empfohlen, beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen.

#### **5 Ausbau der Forststraße / K 8014**

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Forststraße / K 8014 soll ausgebaut werden. Für den Ausbau der Kreisstraße liegt eine Voruntersuchung (Leistungsphase 2) vor.

Sollten die Anliegerzufahrten vor dem Straßenausbau angelegt und damit Arbeiten am Straßenkörper notwendig werden, wird auf die Zustimmungspflicht gemäß § 18 des Straßengesetzes für den Freistaat Sachsen (Sächsisches Straßengesetz - SächsStrG) hingewiesen.

Nach Abschluss des Straßenausbaus wird eine Straßenschlussvermessung durchgeführt und alle betroffenen Flurstücke werden entsprechend ihrer Nutzung den jeweiligen Baulastträgern oder betroffenen Dritten zugeordnet.

#### **6 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.