



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 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 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 Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Sofern in der Planzeichnung kein Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baufenster festgesetzt ist, gilt als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die gemittelte Höhe der nächstgelegenen Fläche (Verkehrsfläche / Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht), von der das Baugrundstück erschlossen wird, an der Grenze des Baugrundstückes zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der Erschließungsfläche.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf maximal 0,3 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Für Gebäude mit Sattel- und Walmdächern ist als Höhe der baulichen Anlage die Traufhöhe (TH) maßgebend. Sie ist als das Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut definiert.

Für Gebäude mit Flachdächern ist als Höhe der baulichen Anlage die Gebäudehöhe (GH) maßgebend. Sie ist als das Maß der aufgehenden Außenwand von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zur Oberkante der Attika definiert.

2.2 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen (aufgehende Wand einschließlich Attika) nur durch technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

- in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** bis zu einer Höhe von 1,50 m
 - im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** bis zu einer Höhe von 2,50 m
- zulässig.

2.3 Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch notwendige Stellplätze, Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 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 den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baugrenze zur Ausbildung von Balkons, Terrassen und Lichtschächten in folgenden Ausmaßen zulässig:

- Balkons bis zu einer Breite von max. 40% der jeweiligen Fassadenbreite und einer Tiefe von 1,0 m
- Terrassen bis zu einer Breite von max. 1/3 der Fassadenbreite und einer Tiefe von 3 m



- Lichtschächte bis zu einer Tiefe von 1 m. Die Lichtschächte sind ebengleich mit der angrenzenden Geländeoberfläche einzubauen.
- 4 Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind die Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 500 m² zu parzellieren.
- 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** ist die zweite zulässige Wohneinheit als Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von maximal 65 m² dem Hauptgebäude unterzuordnen.
Bei der Ermittlung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) anzuwenden.
- 6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 3** ist eine Fläche für eine Trafostation zulässig.
- 7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Innerhalb der privaten Grünflächen sind notwendige Zufahrten und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise (sh. Punkt 8.3) zulässig.
- 8. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
- 8.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgaragen**
In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.
Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** sind Stellplätze (**GSt, St**) und Gemeinschaftstiefgaragen (**GTGa**) nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
Die festgesetzte Umgrenzung der zulässigen Gemeinschaftstiefgarage darf für Lichtschächte um bis zu 1 m überschritten werden.
- 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. Der Nachweis über die vollständige und schadlose Niederschlagswasserbeseitigung auf dem jeweiligen privaten Grundstück ist im Bauanzeigeverfahren der zuständigen Baubehörde vorzulegen.
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ anfallende Niederschlagswasser ist mittels Rigolen innerhalb der Verkehrsflächen fachgerecht zur Versickerung zu bringen.
- 9.2 Dachbegrünung**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** sind die Dächer von Garagen und Carports unter Verwendung von heimischen und standortgerechten Kräutern, Gräsern und Sedum extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Flachdächer der Hauptgebäude jeweils mit einem Anteil von mindestens 65 % extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 20 cm betragen.
Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 9.3 Flächenbefestigungen**
Für die Stellplätze innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, für notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie für notwendige Zufahrten und Wege innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist die Befestigung nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenteil von mindestens 20 %) zulässig.
- 9.4 Tiefgaragenbegrünung**
Die nicht überbauten Dachflächen der Tiefgaragen, die nicht für Wege, Stellflächen oder Plätze genutzt werden, sind mindestens extensiv unter Verwendung von standortgerechten Kräutern und Gräsern zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 20 cm, bei

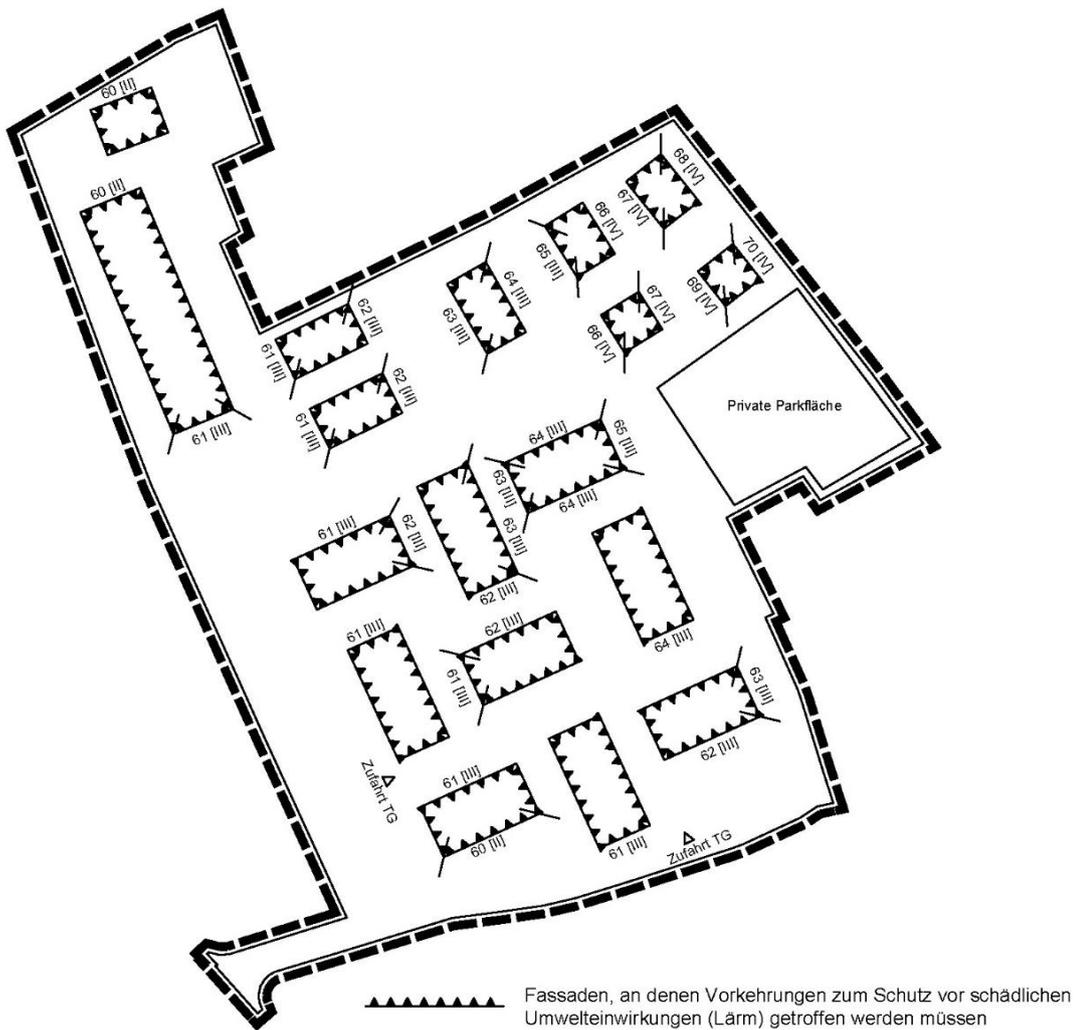


vorgesehener Nutzung als Garten mindestens 60 cm betragen. Die Tiefgaragenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Außenlärmpegel / Luftschalldämmung

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) an allen Fassaden entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln (sh. Beiplan 1) und den raumspezifischen Korrekturen der DIN 4109-1 ausgeführt werden:



Beiplan 1: Maßgebliche Außenlärmpegel

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1:2016 (nur informativ)	Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume und Ähnliches
56-60	II	30	30
61-65	III	35	30
66-70	IV	40	35

Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1: 2016



Bei einer künftigen Bebauung kann bedarfsweise von den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln abgewichen werden, wenn die Berechnungen an den Fassaden der Gebäude niedrigere Werte nachweisen.

10.2 Lüftungseinrichtungen

Unter Verweis auf das Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) sind bei Beurteilungspegeln von außen anliegenden Geräuschen nachts über 45 dB(A) Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten.

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

11.1 Anpflanzen von Bäumen

Auf jedem Baugrundstück innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang min. 14 - 16 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die zum Erhalt festgesetzten vorhandene Laub- oder Obstbäume können angerechnet werden.

An den festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 3** ist jeweils ein Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang min. 14 - 16 cm) zu pflanzen.

Eine Verschiebung der Standorte um bis zu 10 m ist zulässig.

Für die Baumreihen entlang der Blumenstraße sowie entlang der Straße ‚An den Obstwiesen‘ sind jeweils nur 1 bis 2 Laubbaumarten (Hochstamm, Stammumfang mind. 14 – 16 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 10 m parallel zur Straßenkante ist zulässig.

Auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Private Parkfläche‘ ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 14 – 16 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Bei Anpflanzung der Bäume innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren geschützte, begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 9 m² und einer Tiefe von ca. 1,40 m herzustellen.

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Purpuresche	Fraxinus angustifolia 'Raywood'
Zierapfel	Malus spec
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'
Essbare Eberesche	Sorbus aucuparia edulis
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Obstbaumarten	

Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

11.2 Heckenpflanzung

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke (2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm und durchschnittlich ein Strauch je 1,5 m²) zu pflanzen. Gegebenenfalls vorhandene Gehölze sollen nach Möglichkeit integriert werden. Die Hecke ist mindestens alle 2 Jahre und maximal alle 5 Jahre zu schneiden.

Zu verwenden ist eine Mischung folgender Arten:

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus



Roter Hartriegel	Cornus sanguinea,
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Rosenarten	Rosa spec.
Holunder	Sambucus nigra, S. racemosa
Eibe	Taxus baccata
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

11.3 Pflanzzeitraum

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Hochbauarbeiten auf dem dazugehörigen Grundstück umzusetzen.

Im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Private Parkfläche‘ sind die festgesetzten Baumpflanzungen im Zuge des Parkplatzbaus herzustellen und zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode abzuschließen. Die festgesetzten Heckenpflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Fällung von Gehölzen im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Private Parkfläche‘ herzustellen.

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

12.1 Erhalt von Bäumen und Gehölzflächen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume und die zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche 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 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik wirksam zu schützen.

13. Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

13.1 Externe Kompensationsmaßnahme E1 – Anlage / Aufwertung von Ersatzlebensraum

Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme **E1** (sh. Punkt 12.1) mit einer Fläche von ca. 4.170 m² auf den Flurstücken 267/1 und 270/1 der Gemarkung Weinböhlen zugeordnet.

13.2 Externe Kompensationsmaßnahme E2 – Entsiegelung und Anlage einer Streuobstwiese

Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme **E2** mit einer Fläche von ca. 5.260 m² auf dem Flurstück Nr. 7/5 der Gemarkung Sieglitz/Dörschnitz, der Stadt Lommatzsch im Landkreis Meißen zugeordnet.

Auf dem Flurstück Nr. 7/5 der Gemarkung Sieglitz/Dörschnitz der Stadt Lommatzsch im Landkreis Meißen ist auf einer Fläche von ca. 5.260 m² eine Streuobstwiese mit ca. 32 Obstbäumen (Hochstamm in der Mindestpflanzqualität: StU12/14) anzulegen. Dafür wird eine bebaute Fläche von ca. 255 m² abgebrochen und entsiegelt.

Der Abstand der Obstbäume untereinander soll ca. 10 m betragen. Bisher nicht als Wiese genutzte Flächen sind vorzubereiten und durch Einsaat einer Wiesensaatgutmischung oder mittels Mahdgutübertragung zu begrünen.

Die Fläche ist durch zweimalige Mahd im Jahr und/oder Beweidung dauerhaft zu erhalten.

Auf 300 m² sind bestehende Feldgehölze zu erweitern. Es sind Heister in der Mindestqualität 100 - 150 cm, Sträucher in der Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm und durchschnittlich ein Strauch je 1,5 m² zu pflanzen.

13.3 Externe Maßnahme E3 – Ökokontomaßnahme "Windschutzpflanzung Gohla"

Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Ökokontomaßnahme **E3** mit einem Umfang von 80.347 Werteinheiten zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokontomaßnahme Windschutzpflanzung Gohla " in der Gemarkung Gohla, Stadt Nossen.

13.4 Externe Maßnahme E4 – Ökokontomaßnahme "Grünlandentwicklung Pirnaer Elbwiesen"



Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Ökokontomaßnahme **E4** mit einem Umfang von 40.000 Werteinheiten zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokontomaßnahme "Grünlandentwicklung Pirnaer Elbwiesen" in der Gemarkung Pratzschwitz, Stadt Pirna.

14 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

14.1 Artenschutz – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Baufeldfreimachung sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Vorbereitung der Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind erst zulässig, wenn die externe Ausgleichsmaßnahme **E1/CEF**, die **Vermeidungsmaßnahmen V2, V3 und V4** abgeschlossen und durch die zuständige Naturschutzbehörde bestätigt wurden sowie das Baufeld durch die Ökologische Bauüberwachung freigegeben wurde.

Externe Kompensationsmaßnahme - E1 / Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF Anlage / Aufwertung von Ersatzlebensraum für Zauneidechsen

Auf den Flurstücken 267/1 und 270/1 der Gemarkung Weinböhlen ist auf einer Fläche von ca. 4.170 m² die bestehende Obstwiese weiter zu ergänzen und extensiv zu pflegen. Dazu ist innerhalb der Flurstücke 267/1 und 270/1 Gemarkung Weinböhlen (Grünordnung Anhang 3 – externe Maßnahmen: mit **E1** gekennzeichnete Fläche) auf ca. 1.200 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Hierzu sind 12 Obstbäume (Mindestpflanzqualität Hochstamm, StU 12/14) zu pflanzen. Die Ruderalflur ist zu mähen und mittels Fräsen und durch Einsaat einer Wiesen-saatgutmischung oder mittels Mahdgutübertragung zu begrünen. Der Abstand der Obstbäume untereinander soll ca. 10 m betragen.

Die Fläche ist durch zweimalige Mahd im Jahr und/oder Beweidung dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb des Flurstücks 270/1 der Gemarkung Weinböhlen ist eine freiwachsende Hecke (100 m²) aus vorwiegend gebietsheimischen standortgerechten Arten (2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm und durchschnittlich ein Strauch je 1,5 m²) zu pflanzen. Die Hecke soll nur alle 3 - 5 Jahre geschnitten werden.

Auf dem Flurstück 267/1 Gemarkung Weinböhlen ist Gehölzaufwuchs, nicht gebietsheimischer Gehölze und Ablagerungen zu entfernen, eine magere Frischwiese (300 m²) und Magerrasen (2.450 m²) mittels Einsaat von Regiosaatgut oder Mahdgutübertragung anzulegen. Es sind Habitatstrukturen für die Zauneidechse in Form von 10 Totholzhaufen und 10 Mulden mit grabbarem Material einzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche ist zum Geltungsbereich des Plangebiets mittels mind. 1,60 m hohem Wildschutzzzaun einzufrieden. Die Fläche ist durch einmalige Mahd im Jahr mit Beräumung des Mahdguts und/oder kurzzeitiger Beweidung dauerhaft zu unterhalten. Dabei sollen 20 % des Aufwuchses an wechselnden Stellen belassen werden. Gehölzaufwüchse (75 % der Fläche) sind spätestens alle 5 Jahre zu beseitigen. Die Anlage von Wegen ist unzulässig.

Absammeln und Umsetzen von Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung - V2

Vor der Baufeldfreimachung (d. h. vor Stubbenrodung, Abschieben von Oberboden) sind die Zauneidechsen (und ggf. weitere Reptilien) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mittels Errichtens von Sperr- und Fangzäunen sowie mehrfaches Begehen abzufangen und in die vorbereiteten Ersatzhabitate (siehe Maßnahme E1/CEF) umzusetzen. Es sind in Vorbereitung und Durchführung der Abfänge auf Flurstück 202 der Gemarkung Weinböhlen Gassen in die Vegetation (Gras, Brombeeren) mittels Freischneider zu schneiden.

Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Fachgutachter zu begleiten. Besonders geeignet ist der Zeitraum nach der Winterruhe von Mitte April bis zur Eiablage Mitte Juni ggf. bis September. Es ist vorher eine schriftliche Genehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Überprüfung und ggf. Sicherung von Habitatbäumen des Eremiten - V3

Die drei geeigneten Gehölze sind vor der Fällung durch einen Fachgutachter sorgfältig auf die Besiedlung durch den Eremiten zu überprüfen. Die ggf. vom Eremiten besiedelten Stammbereiche sind zu lokalisieren und der Baum ist in transportable Abschnitte zu zerlegen, ohne den entsprechenden Stammabschnitt zu zerstören. Im Zusammenhang mit der Anlage von Totholzhaufen (sh. Punkt 12.1) ist der besiedelte Stammabschnitt auf dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 267/1 der Gemarkung Weinböhlen zu integrieren und zu befestigen. Die Maßnahme ist durch einen Fachgutachter zu begleiten.



Umpflanzen der Grasnelkenbestände vor der Baufeldfreimachung - V4

Vor der Baufeldfreimachung sind bei den drei Vorkommensbereichen der Grasnelke der Oberboden inkl. Grasnelken-Wurzelsoden fachgerecht aufzunehmen und auf dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 267/1 der Gemarkung Weinböhlen an sonniger Stelle aufzubringen. Die Maßnahme ist durch einen Fachgutachter zu begleiten.

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 bei Sattel- und Walmdächern mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder Dachsteinen aus Beton in naturroter bis rotbrauner Färbung oder in anthrazit vorzunehmen. Eine Dacheindeckung in Schiefer sowie Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Eine unterschiedliche Ausführung von Dachgauben am selben Gebäude ist nicht zulässig. Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf nicht größer als 2/3 der darunterliegenden Fassadenlänge sein. Der Abstand der Dachgauben untereinander sowie zwischen den Dachaufbauten und Ortgang des Gebäudes darf 1,50 m nicht unterschreiten.

Die Dachneigung und die Dachform der Dachgauben darf von der Dachneigung des Hauptdaches abweichen.

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

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist ausdrücklich zulässig.

Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Flachdächern sind

- in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m
- im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m

über der Oberkante der Attika zulässig. Die Anlagen müssen um mindestens ihre Höhe über der Attika von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sein.

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 oder Holz auszuführen.

Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 20 % bis 80 % auszuführen.

Wintergärten sind davon ausgeschlossen.

Nebengebäude

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



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

Entlang der Erschließungsstraßen sind Grundstückseinfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer Höhe bis 1,60 m zulässig.

Unmittelbar an die Straße angrenzende Einfriedungen sind unter Beachtung des Freihaltbereichs von 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten.

Ein Anstrich der Zäune ist nur in ortstypisch gedeckten Farbtönen 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. Die nachfolgend genannten Maßnahmen dienen bezüglich der genannten Arten der Vermeidung der Verwirklichung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

1.1. Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung – V1

Die Fällung von Gehölzen hat außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln zu erfolgen, d. h. im Zeitraum 1. Oktober und 28. Februar.

Insektenfreundliche Beleuchtung – V5

Die Beleuchtung der Gebäude, Straßen, Wege und Plätze soll auf ein Minimum reduziert werden. Zur Ausleuchtung sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED mit niedrigen Farbtemperaturen (unter 3.300 K) und warmweißer Lichtfarbe geeignet. Die Leuchten sollen voll abgeschirmt sein, d. h. durch die Richtcharakteristik der Lampen soll kein Licht oberhalb der Horizontalen abgestrahlt werden. Vollständig gekapselte Lampengehäuse sollen das Eindringen und damit häufig verbundene Verenden von Insekten verhindern. Mehrere energieschwache niedrige Lampen sind grundsätzlich besser geeignet als wenige energiestarke Lampen auf hohen Masten. Durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte sollte die Beleuchtungsdauer und Intensität auf ein Mindestmaß reduziert werden.

2 Archäologie

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (vorgeschichtliches Gräberfeld [D-61040-07], mittelalterlicher Ortskern [D-61040-01]).

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. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

3 Bohranzeige-, Bohrergebnismittlungspflicht

Nach dem geltenden Geologiedatengesetz besteht die Pflicht zur

- Anzeige geologischer Untersuchungen und Übermittlung von Nachweisdaten (§ 8 GeolDG),
- Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen (§ 9 GeolDG) und
- Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen § 10 (GeolDG)

an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als zuständige Behörde. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

4 Radonschutz

Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.



5 Lärmschutz

Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen (z. B. Luftwärmepumpen, Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima-/ Lüftungsanlagen, Windkraftanlagen (WKA) oder anderer geräuschintensiver Anlagen) sind die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm entsprechend der Gebieteinstufung unter Beachtung der Geräuschvorbelastung einzuhalten bzw. deutlich zu unterschreiten.

Entfällt auf den Beurteilungspegel der technischen Anlage ein Pegel, der 10 dB(A) unter dem für die Fläche maßgeblichen Immissionsrichtwert liegt, so liegt diese Anlage nicht im Einwirkungsbereich eines maßgeblichen Immissionsortes, dies sollte angestrebt werden.

Von Geräuschen, deren vorherrschende Energieanteile unter 90 Hz liegen (tieffrequente Geräusche, z. B. langsam laufende Ventilatoren, Auspuffanlagen langsam laufender Verbrennungsmotoren, Brenner in Verbindung mit Feuerungsanlagen, Kolbenkompressoren, Luftwärmepumpen) können zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen. Hier sollte durch ingenieurtechnischen Sachverstand geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten oder besser deutlich unterschritten werden. Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen. Im Falle des Auftretens tieffrequenter Einzeltöne sollten diese so gemindert werden, dass an Wohn- und Schlafräumen außen die Hörschwelle des menschlichen Ohres unterschritten wird (z.B. beträgt die Hörschwelle für den 80Hz-Ton 28 dB(lin)).

6 Hinweis auf Schutzvorkehrungen gegen Einwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

7 Hinweise zu DIN-Normen

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