

Bebauungsplan Nr. 08/2018 "Wohnbebauung Thomas-Müntzer-Weg" Weinböhla



Übersichtskarte Weinböhla
(https://geportal.sachsen.de)



Luftbild Plangebiet
(https://geportal.sachsen.de)

TEIL A - FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA1	Allgemeines Wohngebiet (1 od. 2)	(§11 BauVO)
------------	----------------------------------	-------------

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

GF 200m ²	max. zulässige Grundfläche in m ² (GF)	(§19 BauVO)
II	max. Zahl der Vollgeschosse	(§20 BauVO)
TH 7,0	max. zulässige Traufhöhe in m über OK Fertigfußboden	(§18 BauVO)
WR 1 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude	(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauVO)

3 BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Einzelhaus	(§22 Abs. 4 BauVO)
	Doppelhaus	(§22 Abs. 4 BauVO)
	Baugrenze	(§23 Abs. 3 BauVO)

4 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	öffentliche Verkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Gehweg
	verkehrsberechtigter Bereich
	Privatweg
	öffentliche Parkplätze
	öffentlicher Zufahrtsweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

	Pflanzbindung Baum
	Pflanzbindung Hecke (Heinbuche)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
	Umgränzungen der Flächen für Vorkerfahrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Zweckbestimmung passiver Schutzmaßnahmen gegen Verkehrs- und Bahnärm
	Hauptdachrichtung - z.B. Färsrichtung/Ausrichtung der Gebäudeseite
	mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) hier zugunsten Baufeld Nr. 3

II - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §89 SächsBO)

	Dachgestaltung
	Zeldach
	Walmdach
	Satteldach

III BESTANDSANGABENHINWEISE

	Flurstücksnummer der Gemarkung Weinböhla
	Flurstücksgrenzen der Gemarkung Weinböhla
	vorhandene Bebauung
	geplante, zukünftige Grundstücksgrenzen
	Baufeld Nr. (1 - 17)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Allgemeines Wohngebiet 1 od. 2	
höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohnhaus	Maß der baulichen Nutzung GF in m ²
Bauweise (Einzelhaus od. Doppelhaus)	Geschossigkeit max. Zahl der Vollgeschosse
Dachform	max. zulässige Traufhöhe in m über Bezugsebene

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB, §4 BauVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §4 BauVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauVO)
Zulässig sind Wohngebäude und die in §4 Abs. 2 Nr. 3 BauVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausschluss von zulässigen Nutzungen (§1 Abs. 6 BauVO)
Die nach §4 Abs. 2 BauVO zulässigen Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spielwirtschaften werden ausgeschlossen.

1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§1 Abs. 6 BauVO)
Alle nach §4 Abs. 3 BauVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbauwerke und Tankstellen) sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16-21 BauVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §17 BauVO im WA mit einer Grundfläche von max. 200 m² je Grundstück festgesetzt.
Eine flächenmäßige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen ist untersagt.

2.2 Es ist je Grundstück die Unterbringung von maximal einer Wohnung/Wohnheit zulässig.
2.3 Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. (§20 BauVO)

2.4 Die maximale Traufhöhe (TH) beträgt 7,0 m über der Oberkante Fertigfußboden. (§18 BauVO)

2.5 Zur Ermittlung der Höhe des Fertigfußbodens werden die straßenseitigen Eckpunkte der Außenwände auf die straßenseitige Grundstücksgrenze verlängert und zwischen den entstandenen Schnittpunkten das höhenmäßige Mittel berechnet. Dieses Mittel darf als Höhe des Fertigfußbodens bis zu 0,3 m abgelesen werden.

2.6 Die Wohnhäuser sind so zu planen, dass die Errichtung eines Rettungsleiters im Obergeschoss 8,0 m ab Gelände nicht überschreitet.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22, 23 BauVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß §23 BauVO durch Festsetzung von Baugrenzen im Plan eingetragen.
3.2 In den WA 1 sind Einzelhäuser und in WA 2 Doppelhäuser gemäß Planung zulässig. (§22 Abs. 2 BauVO)

3.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen zur Errichtung von Terrassen, Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätzen, Garagen, oder Nebenanlagen im Sinne des §14 BauVO ist zulässig.

3.4 Zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu den öffentlichen Parkplätzen, ist ein Abstand von Garagen, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauVO oder Einfriedungen von mindestens 0,5 m einzuhalten.
Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gehweg" beträgt der Mindestabstand der oben genannten Nebenanlagen und Einfriedungen 0,15 m.

3.5 Die Hauptdachrichtung der Gebäude ist gemäß Planzeichnung auszurichten.

4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §44 BNatSchG; §9 Abs. 1a BauGB)

4.1 Außenbeleuchtung
Außerhalb von Gebäuden sind bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen insensitiven und flüstermässige Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktionell notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Leuchtstärke ist so zu wählen, dass angrenzende Grün- und Gehflächen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

4.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme A (CEF-Maßnahme)
Anlage einer Ausgleichsfläche für das geschützte Biotop "Magere Frischweide"
Anlage eines Ausgleichsbiotops der Zaunedeckse einschließlich Umsiedlung

4.2.1 Zur Sicherung der lokalen Teilpopulation und zur Vermeidung der baubedingten Tötung und Verletzung der streng geschützten Zaunedeckse (*Lacerta agilis*) im Plangebiet hat vor der Baufrüherung eine Umsiedlung der Tiere in einen Ersatzlebensraum auf dem Flurstück Nr. 1381/5 der Gemarkung Weinböhla zu erfolgen.

4.2.2 Der Ersatzlebensraum ist zuvor durch Einbringen von Strukturmaterialien für die Zaunedeckse (Sandhaufen, Steinhaufen, Baumstübe, Reisighaufen, Sträucher) aufzuweisen. Die Herstellung des Ersatzlebensraumes ist von einer ökologischen Bauleitung zu kontrollieren und zu dokumentieren.

4.2.3 Vor dem Fangen der Zaunedeckse im Plangebiet ist dieses mittels eines mindestens 50cm hohen Replizierschutzzaunes zu umzäunen, damit keine zusätzlichen Tiere ins Baufeld erwidern.

4.2.4 Die gefangenen Tiere sind in den Ersatzlebensraum zu verbringen. Der Ersatzlebensraum ist dauerhaft in seiner Funktionsfähigkeit als Lebensraum für die Zaunedeckse zu erhalten und rechtlich zu sichern.

4.2.5 Zur Herstellung des Ersatzlebensraumes und zu seiner dauerhaften Pflege und Erhaltung ist der Unteren Naturschutzbehörde eine naturschutzrechtliche Genehmigungsplanung zur Bestätigung vorzulegen.

4.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme B (CEF-Maßnahme) Anlage einer Ausgleichsfläche für das geschützte Biotop "Magere Frischweide"

4.3.1 Für die Inanspruchnahme des nach §30 BNatSchG geschützten Biotops "Magere Frischweide" (Biotop-Nr. 6104-018) auf dem Flurstück Nr. 1327/11 der Gemarkung Weinböhla (ca. 2,180m²) wird eine ca. 2,52m² große Ausgleichsfläche auf dem benachbarten Flurstück Nr. 1381/5 der Gemarkung Weinböhla festgesetzt.

4.3.2 Auf der Ausgleichsfläche ist durch geeignete bodenvorbereitende Maßnahmen und Umpflanzen von Vegetationsbestandteilen aus dem Plangebiet sowie durch eine dauerhafte extensive Pflege ein Vegetationsbestand herzustellen, der demjenigen einer "Magere Frischweide" gemäß §30 BNatSchG in Verbindung mit §21 SächsNatSchG bzw. VwV Biotopschutz entspricht.

4.3.3 Zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde eine naturschutzrechtliche Genehmigungsplanung vorzulegen. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist von einer ökologischen Bauleitung zu kontrollieren und zu dokumentieren. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten, rechtlich zu sichern und langfristig extensiv und naturschutzgerecht zu bewirtschaften.

4.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme C (CEF-Maßnahme) Anlage einer Ausgleichsfläche für das geschützte Biotop "Trocken- und Halbtrockenrasen"

4.3.1 Für die Inanspruchnahme des nach §30 BNatSchG geschützten Biotops "Trocken- und Halbtrockenrasen" (Biotop-Nr. 6104-002) auf dem Flurstücken Nr. 1327/11 und Nr. 1327/8 der Gemarkung Weinböhla (ca. 1,603m²) wird eine ca. 1,878m² große Ausgleichsfläche auf dem benachbarten Flurstück Nr. 1381/5 der Gemarkung Weinböhla festgesetzt.

4.3.2 Auf der Ausgleichsfläche ist durch geeignete bodenvorbereitende Maßnahmen und Umpflanzen von Vegetationsbestandteilen aus dem Plangebiet sowie durch eine dauerhafte extensive Pflege ein Vegetationsbestand herzustellen, der demjenigen eines "Trocken- und Halbtrockenrasen" gemäß §30 BNatSchG in Verbindung mit §21 SächsNatSchG bzw. VwV Biotopschutz entspricht.

4.3.3 Zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde eine naturschutzrechtliche Genehmigungsplanung zur Bestätigung vorzulegen. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist von einer ökologischen Bauleitung zu kontrollieren und zu dokumentieren. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten, rechtlich zu sichern und langfristig extensiv und naturschutzgerecht zu bewirtschaften.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Grünflächen, Anpflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Sämtliche nicht befestigte Flächen sind zu begrünen. Anpflanzungen im Plangebiet sind entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen und Auswahllisten auszuführen.

Alle Anpflanzungen und Ansaaten sind innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss der Baumaßnahme herzustellen. Ansaatsunterlagen sind im Rahmen der Fertigstellungsphase art- und qualitätsgerecht auszugeben bzw. nachzubereiten.

5.1.1 Pflanzgebiet 1: Anlegen eines Pflanzstreifens (in privater Grünfläche)

Auf der im Plan festgesetzten Fläche PFG1 ist eine 2,0 m breite Heckenrandheckenpflanzung mit heimischen Gehölzern i. Auswahlliste 1 in einer Mittelreihe von 1 Geholz pro 2,0 m anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Auswahlliste 1 - Strauchpflanzungen

Feld Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Heinbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)
Alpen-Johannesbeere (<i>Ribes alpinum</i>)	Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)
Wein-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>)	Kartoffel-Rose (<i>Rosa rugosa</i>)
Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	

5.1.2 Pflanzgebiet 2: Sträucher- und Bodenlecker (in öffentlicher Grünfläche)

Auf der im Plan festgesetzten Fläche PFG2 sind heimische Gehölze i. Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu unterhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.

Die im Plan ständortlich festgesetzten Bäume sind in der Qualität II. Auswahlliste 2 zu pflanzen, zu unterhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen. Von den im Plan eingetragenen Standorten kann zur Anpassung die örtlichen Gegebenheiten um bis zu 1,0 m abgewichen werden. Der Pflanzabstand in Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche ist gleichbleibend einzuhalten.

5.1.3 Pflanzgebiet 3: Anpflanzung von Bäumen

Pro angefangene 400 m² nicht-be- oder unterbaubar Grundstücksfläche ist ein Baum in der Qualität II. Auswahlliste 2 zu pflanzen.

Die im Plan ständortlich festgesetzten Bäume gehen in die Berechnung der so ermittelten, zu pflanzenden Gesamtanzahl ein.

Von den im Plan eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um bis zu 1,0 m abgewichen werden. Der Pflanzabstand in Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche ist gleichbleibend einzuhalten.

Auswahlliste 2 - Baumarten

Zweifrigiger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Scheibe (<i>Prunus spinosa</i>)
Waldkiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	Waldkiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	Japanische Blütenkirsche (<i>Prunus serrulata</i>)
Erntegoldschnecke	

Pflanzqualität: Stammumfang (GU) mind. 14/16cm, 3x verpfählt, mit Drahtballen (3x m 60)

5.1.4 Pflanzgebiet 4: Anpflanzung von Strauchern

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei Sträucher, 60-100 cm Höhe aus Auswahlliste 3 zu pflanzen.

Auswahlliste 3 - Strauchpflanzungen

Heinbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Roter Haintriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Pflaflenzweigen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Rote Kirschenleiche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Gewöhnlicher Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Purpur-Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Wolkei Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)	Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)

5.1.5 Pflanzgebiet 5: Anpflanzung einer Hecke

Die Verkehrsfläche ist im Bereich der Einfahrt zur Köhlerstraße mit einer Heckenpflanzung aus Heibuche gemäß Planzeichnung einzufassen. Die Pflanzung ist zu unterhalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

5.1.6 Erhaltung von Bäumen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, während der Bauphase zu sichern und zu schützen sowie dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.

5.2 Begrenzung von Bodenversenkung

Nicht bebau- oder bebaubare Flächen sind zu begrünen. Die Gestaltung von Kies- und Schottergärten ist untersagt.
Befestigte Flächen (Weg, Parkplätze etc.) in den Baugruben sind oberhalb der Geländeoberfläche auszuschließen. In wasser- und lufttechnischem Aufbau zu realisieren (Porenumsatz ca. 20%, Fugentiefe > 30%, K_f = 1,5 x 10⁻⁷). Der private Zufahrtsweg darf zu max. 50% versiegelt werden.

5.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. (Vorzugsweise in einem vertikalen Versickerungsaufbau (Sickerschacht) mit Filterzone ab 0,4 m unter Gelände). Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen wird empfohlen. Die Inbetriebnahme einer Versickerungsanlage erfordert eine Wasserrechtliche Erlaubnis nach §8 WHG.

6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrs- und Bahnärm (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1.1 Zur Dimensionierung der notwendigen Schalldämmung der einzelnen Fassadenteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen) muss im Zuge der Bauausführung ein bauakustischer Nachweis gemäß DIN 4109 erbracht werden.

6.1.2 In Schlafräumen ist ggf. Dazwischenliegen von Türen, die in Kombination mit den jeweiligen Fenstern inkl. Rolllädenkisten den ausweisenden Schalldämmwert (erforderlichen Schalldämm-Maßen RW erf) entsprechen müssen. Das erforderliche Gesamt-Schalldämmmaß der Fassaden muss dabei mindestens RW ges > 39 dB betragen.

6.1.3 Es wird empfohlen Schlafräume zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.

6.2 Schutz vor Immissionen von Luftwärmepumpen und Kraft-Wärme-Kopplungs Anlagen

Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat einen Nachweis bei der Genehmigungsstellung zu erbringen, dass die Anlage nichts am Schallniveau gemäß DIN 4109 erbracht werden.

6.2.1 In Schlafräumen ist ggf. Dazwischenliegen von Türen, die in Kombination mit den jeweiligen Fenstern inkl. Rolllädenkisten den ausweisenden Schalldämmwert (erforderlichen Schalldämm-Maßen RW erf) entsprechen müssen. Das erforderliche Gesamt-Schalldämmmaß der Fassaden muss dabei mindestens RW ges > 39 dB betragen.

6.2.2 Es ist je Grundstück die Unterbringung von maximal einer Wohnung/Wohnheit zulässig.

6.2.3 Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. (§20 BauVO)

6.2.4 Die maximale Traufhöhe (TH) beträgt 7,0 m über der Oberkante Fertigfußboden. (§18 BauVO)

6.2.5 Zur Ermittlung der Höhe des Fertigfußbodens werden die straßenseitigen Eckpunkte der Außenwände auf die straßenseitige Grundstücksgrenze verlängert und zwischen den entstandenen Schnittpunkten das höhenmäßige Mittel berechnet. Dieses Mittel darf als Höhe des Fertigfußbodens bis zu 0,3 m abgelesen werden.

6.2.6 Die Wohnhäuser sind so zu planen, dass die Errichtung eines Rettungsleiters im Obergeschoss 8,0 m ab Gelände nicht überschreitet.

7 Zuordnung von externen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)

Vor Realisation des Bebauungsplans sind die vorgezogenen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 1381/5 Gemarkung Weinböhla durchzuführen.

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

Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sind erst nach Aufhebung geltender Eingriffsverbote für durch das BNatSchG geschützte Teile von Natur und Landschaft zulässig. Vor Eingriff muss eine Ausnahmegenehmigung nach dem §45 Abs. 7 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde (LK Meißen) vorliegen.

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

9.1 Im Zuge der Erschließungsplanung werden Standorte für die öffentliche Beleuchtung der Verkehrsflächen hinter die Grundstücksgrenzen festgesetzt. Diese sind durch die Eigentümer zu dulden und in den entsprechenden Schutzrechten von Verkehrsbefreiung freizuhalten.

9.2 Zugunsten des Baufeldes Nr. 3 ist ein Geh- und Fahrrecht gemäß Eintrag im Plan einzuräumen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §89 SächsBO)

1 Dachgestaltung

a) Die zulässige Dachform wird durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgelegt.
Je nach Nutzungsschablone sind zulässig: Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 35° - 45°
Waldächer (WD) mit einer Neigung von 25° - 35°
Zeldächer (ZD) mit einer Neigung von 25° - 35°

b) Die Dächer sind mit Ziegeldachung, Dachsteinen oder Schiefer in naturbelassenem oder anstrichlos zu gestalten. Die Dachdeckung muss in Art und Farbe an das Hauptdach angepasst werden (gleich).

c) Gauen sind als Einzelgauben auf einer Länge von höchstens 2/3 der Breite der Hauptdachfläche zulässig. Die Dachdeckung muss in Art und Farbe an das Hauptdach angepasst werden (gleich).

d) Dächer von Nebenanlagen (Garagen, Carports) sind als Putz- oder Fachwerkdach zulässig und sind extensiv zu begrünen. Die maximal zulässige Neigung von Putzdächern beträgt 15°.

e) Wintergärten sind mit Putzdach und gleicher Dachdeckung wie das Hauptdach oder mit Glasdach (gleiche Aufkantung wie die Wintergarten-Fassade) zu gestalten.

f) Die Dächer von Terrassen-Überdachungen sind in Art und Farbe an das Hauptdach anzupassen (gleich).

g) Dachüberstände sind an der Traufe auf max. 0,5 m und auf max. 0,3 m zu beschränken.

h) Solaranlagen müssen mindestens 1,0 m Abstand zum Ortsgang einhalten.

2 Fassadegestaltung

a) Zulässig ist die Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude als Putzfassaden sowie mit Verkleidungen aus Holz. Eine Gestaltung von Nebenanlagen oder untergeordneten Bauteilen in Holzbauweise ist zulässig. Ausgeschlossen werden Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Verbundwerkstoffen oder reflektierenden Materialien.

b) Die Farbauswahl muss sich auf helle, gedeckte Farben beschränken, grelle Farben und reines Weiß sind nicht zulässig.

c) Wintergärten sind als Stahl-, Alu- oder Holzkonstruktion in Schwarz, Grau, Weiß oder Holzfarben zulässig. Die Forder müssen in regelmäßigen Abständen aufgestellt sein.

d) Es ist auf die Vermeidung von Kollisionen an großen Glasflächen zu achten. Durchsicht und Spiegelung vermeiden; mattertes-, gefiltes-, graues Glas o.ä.)

3 Einfriedungen (§9 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

a) An den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen wird die Gestaltung der Einfriedungen auf Zäune mit senkrechter Lattung, Stabgitterzäune und Laubgitterhecken bis max. 1,20 m Höhe beschränkt.

Die Gestaltung mit einem undurchlässigen Sockel (Beton o.ä.) ist untersagt.

b) Zäune sind in ortstypischen, gedeckten Farben zu gestalten.

c) Laubgitterhecken sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

III HINWEISE

1 Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wird Maßstab 1:1.000 auf dem aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Stand 18.11.2018) des Kreisvermessungsamtes des Landkreises Meißen erstellt.

2 Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte

Bei der Umsetzung der Planung sollen gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden (SächsVermG). Eine Geländeerhebung der im Planungsbereich vorhandenen Lage- und Höhenpunkte ist dem Landratsamt Meißen, Kreisvermessungsamt unverzüglich mitzulegen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz einzuholen.

3 Archäologie

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach §2 SächsDmSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliche Gräberfeld [D-61040-22]), vorgeschichtliche Siedlung/Gräber, mittelalterliche Wüstung [B10400-S64].

Vor Beginn von Bodenergräben im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im Vorfeld der Baustelle ein Archäologischer Arealarchäologischer Grabungen durchgeführt werden. Aufzufinde Befunde und Funde sind sachgerecht auszugangen und zu dokumentieren.

4 Bodenschutz, Altlasten, Bergbau

Für das Plangebiet mit den betreffenden Flurstücken ist nach Aktengabe des Kreisvermessungsamtes kein Altlastenverdacht bekannt.

Bei baulichen Arbeiten bekannt werdende Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß §10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich dem Landratsamt Meißen, Kreisvermessungsamt, Untere Altlast- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die Arbeiten bis zur Feststellung der Kontamination und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen einzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass unmittelbar südlich des Planungsbereiches eine altlastverdächtige Fläche registriert ist. Es handelt sich hierbei um die „KZ-Weistal Forster“ mit der SALZ-Nr. 4020922.

Niederschlagswasserversickerungen sind im Wirkungsbereich von Altlasten nicht zulässig. Es ist im Vorfeld der Baumaßnahmen also abzuklären, ob die Versickerungen einen Einfluss auf den Wirkungsbereich der Altlast „KZ-Weistal Forster“ haben können.

Der Eingriff in den Boden und/oder geologischen Untergrund ist eine Mobilisierung von Schadstoffen und Eintrag dieser über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser prinzipiell möglich und durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Sollte im Rahmen der Bauarbeiten ein Eingriff in den gestättigten Boden erfolgen, so ist das Vorhandensein kontaminierter Grundwasser möglich.

<