

GEMEINDE WEINBÖHLA

BEBAUUNGSPLAN NR. 13/2020 WOHNBEBAUUNG „FRIEDENSSTRAßE / KÖHLERSTRAßE“

VORENTWURF i.d.F. vom 06.01.2023

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bestimmt.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,3 m über der Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Schnittpunkt Mitte Grundstückszufahrt mit Mittellinie Straße / Zufahrt) liegen.

Obere Bezugspunkte: Die festgesetzten 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.

1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Terrassen dürfen die festgesetzte Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 640 m² nicht unterschreiten.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)

Zufahrten, Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der anliegenden Grundstücke sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind jeweils zu belasten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer des rückwärtig anliegenden Grundstücks sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

1.1 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind an den Fassaden die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind mit einem Fenster zur Belüftung auf der von der öffentlichen Straße abgewandten Gebäudefront oder mit einer vom Öffnen des Fensters unabhängigen Lüftungseinrichtung (mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß) auszustatten.

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

1.7.1 Begrenzung der Bodenversiegelung auf den Wohnbaugrundstücken

Die Befestigung von Stellplätzen auf den Wohnbaugrundstücken ist ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfuge, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene Decke) zulässig. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.

1.7.2 Niederschlagswasserversickerung

Das auf den privaten Wohnbaugrundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zu sammeln und zu nutzen oder zu versickern.

Das auf den befestigten Flächen des Parkweges und der privaten Verkehrsfläche anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche zu sammeln und zu versickern.

1.7.3 M1 - Schutz und Erhalt magere Frischwiese und Sandmagerrasen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen „M1“ ist der vorhandene nach § 30 BNatSchG als Biotop geschützte Komplex magere Frischwiese und Sandmagerrasen dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind bauliche Nutzungen und Anlagen sowie Einfriedungen unzulässig.

Während der Bauzeit ist die Fläche mit einem Bauzaun vom Baugeschehen abzugrenzen.

Auf den Einsatz von Düngemitteln ist zu verzichten. Die Pflege ist extensiv mit einer späten (August bis Oktober) einmaligen Mahd pro Jahr durchzuführen. Das Mahdgut ist zu beräumen.

1.7.4 M2 - Schutz und Erhalt der Trockenmauer

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen „M2“ ist die vorhandene, als Biotop geschützte Trockenmauer dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Vor einer Sanierung ist das Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

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

1.8.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Terrassen genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Abdeckungen mit Stein, Kies, Splitt und Schotter als Mittel der gärtnerischen Gestaltung (Schottergärten oder -schüttungen) sind unzulässig.

1.8.2 Pflanzgebot 1: Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Gemäß Planeintrag sind straßenbegleitend Laubbäume zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen), zu pflegen und bei Abgang in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten darf um maximal 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsführungen dies erfordern.

1.8.3 Pflanzgebot 2: Anpflanzen von Bäumen auf den Wohngrundstücken

Auf jedem Wohngrundstück sind mindestens 2 Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen gemäß dem Pflanzgebot 1 werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

2.1.1 Dachgestaltung

An Hauptgebäuden sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer 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. Glasierte oder glänzende Materialien sind unzulässig.

Dachüberstände sind an der Traufe auf maximal 0,5 m und am Ortgang auf maximal 0,3 m zu beschränken.

Eine unterschiedliche Ausführung von Dachgauben am selben Gebäude ist unzulässig. 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.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Integration von Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.

2.1.2 Fassaden

Zulässig sind nur Fassaden und Außenverkleidungen mit matten, nicht reflektierenden, nicht-glänzenden Materialien in gebrochenen Farben.

Wintergärten sind von den Festsetzungen zu Fassaden ausgenommen.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

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

2.2.1 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

2.2.2 Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind bis maximal 1,40 m Höhe zulässig.

Entlang der öffentlichen Straße sind Grundstückseinfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecke zulässig.

Blickdichte Materialien sind unzulässig. Die blickdichte gärtnerische Begrünung von Einfriedungen ist zulässig.

Ein Anstrich von Zäunen ist nur in gedeckten Farbtönen zulässig.

Mauern und Zaunsockel von mehr als 10 cm Höhe sind unzulässig.

Zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Zahl von Stellplätzen und Garagen

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Bau-
grundstück einzuordnen.

3 HINWEISE

3.1 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Im Plangebiet sind folgende nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden:

- „Magergrünland Friedensstraße / Köhlerstraße“ (Biotop Nr. 6104-008)
- „Trockenmauer sw. Friedensstraße“ (Biotop Nr. 6104-100)

3.2 Fällzeitenregelung

Die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß der gesetzlichen Vorgabe
des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Des
Weiteren ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz das Beseitigen oder das auf
den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.

3.3 Pflanzenauswahlliste

Heimische und standortgerechte Baumarten

Groß- und mittelgroßkronige Baumarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme

Kleinkronige Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn / Rotdorn
Malus spec.	Zierapfel in Sorten
Prunus spec.	Zierkirschen in Sorten
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche in regionaltypischen Sorten	

3.4 Zeitliche Umsetzung der Pflanzgebote

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn
durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme
gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen und bei der Gemein-
deverwaltung Weinböhla anzuzeigen.

Die Baumpflanzungen (Pflanzgebote 1 und 2) sind spätestens in der auf die Anzeige der Nut-
zungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen und
bei der Gemeindeverwaltung Weinböhla anzuzeigen.

1.9 Regenwasserrückhalteanlagen / Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung

Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung
nach § 55 Abs. 2 SächsWG vom 12.07.2013. Speichervolumina sind nach dem DWA-
Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde vor-
zulegen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers von voll- bzw. teilversiegelten Flächen ist nach den DWA-Regelwerken A 105 und A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu planen und auszuführen.

Vor der Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und der Grundwasserflurabstand standortkonkret nachzuweisen. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA-A 138 ausreichend zu bemessen.

3.5 Meldepflicht von Bodenfunden

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

3.6 Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen 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 § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3.7 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.

3.8 Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen

Gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (§ 8 GeolDG), Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach (§ 9 GeolDG) und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (§ 10 GeolDG).

3.9 Geothermie

Ist zur Beheizung der Gebäude die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser Wärmepumpe geplant, ist für die dazu benötigten Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Abs. 2 Ziffer 2 WHG i. V. m. § 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen.

3.10 Schallschutz

Luftwärmepumpen, kleine Blockheizkraftwerke, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben nach DIN 4109 in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen der Nachbarwohnbebauung einzuhalten:

<u>Schallleistung</u>	<u>erforderlicher Mindestabstand</u>
56 dB(A)	10 m
60 dB(A)	15 m
62 dB(A)	20 m

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 Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

3.11 Baugrunduntersuchungen

Für die Bauvorhaben sind objektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchzuführen. Gründungsvorhaben im Hanganschnitt bedürfen gezielter geotechnischer Untersuchungen, um bei unterschiedlich tragfähigen und setzungsempfindlichen Schichten im Gründungshorizont dauerhaft standsichere Gründungen gewährleisten zu können.