

Stadt Rabenau

Bebauungsplan „Talblick an der Obernaundorfer Straße“ (Flurstück 401 und 405) mit integriertem Grünordnungsplan

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet: Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Entsprechend § 4 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des Planes durch Angabe der Grundflächenzahl, der Größe der Geschossfläche (Geschossflächenzahl) und der maximalen Gebäudehöhe (maximale Firsthöhe) als Höchstmaß festgesetzt.

2.1 Größe der Grundstücksfläche und der Geschossfläche (entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m §§ 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Planungsgebiet mit 0,4 festgelegt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Planungsgebiet mit 1,2 festgelegt. Keller sind zugelassen.

2.2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen dient die Oberkante des, an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenmittelpunktes in einer lotrechten Linie zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe wird im Wohngebiet (WA) 1 mit 11,0 Meter und in den WA 2 bis 3 mit 9,0 Meter festgesetzt.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf 3 Vollgeschosse für Mehrfamilienhäuser und 2 Vollgeschosse für Einfamilienhäuser beschränkt. In den Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die Höhe auf 2 Vollgeschosse beschränkt.

3 Bauweise

Als Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 22 Satz 2 Bau NVO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die Baugrenze wird im Planteil A – „Zeichnerische Festsetzungen“ festgesetzt.

5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Es sind maximal 2 Garagen und 3 Stellplätze pro Hauptgebäude zulässig.

Mehrere aneinander angrenzende sowie an Grundstücksgrenzen aneinander angrenzende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zugelassen wenn sie dem Nutzungszweck und der Eigenart der in Abschnitt 1 festgelegten Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nicht widersprechen.

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze zulässig und sind der Grundfläche anzurechnen.

7 Verkehrsanbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Bereiche festgelegt.

Für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten und werden nur als Hinweis aufgenommen.

Für die einzelnen Baugrundstücke ist die Lage der Einfahrt frei wählbar.

8 Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, § 8 Abs. 1 SächsBO, §8 SächsNatSchG)

Für Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind gebietsheimische Arten zu verwenden. Sie sind alters-, größen- und artenstrukturiert vorzunehmen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

8.1 Pflanzbindung (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück durchzuführen und auf Dauer zu unter-

halten.

8.2 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20; 25; Abs. 6)

Die Befestigung von Stellplätzen auf Privatgrundstücken ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. als Schotterrassen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen breiten Fugen, ohne Betonunterbau).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah anzulegen und zu pflegen.

Zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in den Naturhaushalt werden die Maßnahmen M 1 bis M 4 und Pflanzgebot 1 festgesetzt.

M 1 Ortsrandbegrünung an der östlichen Planungsgebietsgrenze

Auf der Fläche (641 m²) ist eine mehrreihige Gebüschpflanzung anzulegen. Diese Fläche ist mit Sträuchern und Kleingehölzen so zu bepflanzen, dass eine ökologisch wertvolle Fläche mit „Sichtschutzwirkung“ in östlicher Richtung und zur Obernaundorfer Straße erzeugt wird.

Es sind 3 Bäume je angefangene 100 m² und 35 Sträucher je 100 m² zu pflanzen.

Qualität: Bäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang, alle neu gepflanzten Bäume erhalten eine Baumsicherung durch Dreibock,

Sträucher: mind. 2x verpflanzt, wurzelnackt, Höhe 60-100 cm

M 2 Begrünung der westlichen Planungsgebietsgrenze an der Erschließungsstraße

Die Grünflächen (gesamt 342 m²) sind landschaftsgärtnerisch mit Sträuchern, Bodendeckern, Gräsern oder Stauden zu begrünen, auf Dauer zu sichern und pflegen.

Pflanzqualität Sträucher: mind. 2x verpflanzt, wurzelnackt, Höhe 60-100 cm.

M 3 Baumpflanzung, straßenbegleitend

Entlang der Haupteerschließungsstraße sind einheimische Bäume unter Berücksichtigung verkehrstechnischer und erschließungsrelevanter Belange zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Belichtung und Raumbildung ist hierbei zu beachten.

M 4 Baugebietseingrünung östliche Planungsgebietsgrenze

Entsprechend der Planzeichnung ist eine Baugebietseingrünung gegenüber der freien Landschaft entlang der nordöstlichen Planungsgebietsgrenze vorzusehen. Es sind auf einer Fläche von 687 m² heimische, standortgerechte Laubsträucher als zweireihige Hecke anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität und Dichte der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, wurzelnackt, Höhe 60-100 cm, 1 Strauch pro 1,5 m²

M 5 Begrünung des Standortes der Löschwasserzisterne an der östlichen Planungsgebietsgrenze

Auf einer Fläche (386 m²) wird unterirdisch eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 m³ eingebaut. Diese Fläche ist anschließend mit Sträuchern und Bodendeckern zu begrünen. Eine ökologisch wertvolle Fläche mit „Sichtschutzwirkung“ zur Obernaundorfer Straße soll erzeugt werden.

Pflanzgebot 1 Pflanzungen auf Baugrundstücken

Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein ortstypischer Obst- oder Laubbaum anzupflanzen. Qualität: Bäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang, Obstbaum mind. Halbstamm; alle neu gepflanzten Bäume erhalten eine Baumsicherung durch Dreibock,

8.3 Flächen und Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

Niederschlagswasser von Dachflächen sowie privaten Verkehrsflächen ist wenn möglich zurückzuhalten und verzögert in das Mischwassersystem einzuleiten. Ergänzend kann eine Rückholung auch über Brauchwasserzisternen erfolgen, deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher angeschlossen ist.

8.4 Sonstige Maßnahmen

Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist im gesamten Planungsgebiet untersagt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

9.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Einzel- und Doppelhäuser sind als (mineralische) Putzfassaden oder als Vorhangfassaden aus Faserzement, Holz oder Holzwerkstoff auszuführen. Für die Fassadenfarbe sind gedeckte Farben zu wählen. Grelles Weiß und reflektierende, glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Fenster sind in der Regel großformatig und in Rechteckformaten auszuführen.

9.2 Dächer

Es sind vorzugsweise Sattel- und Zeltdächer, mit einer Dachneigung von mind. 20° Dachneigung zulässig. Für die Dacheindeckung sind nur Materialien zulässig, deren Oberfläche weder glänzt noch Lichtreflexe bildet. Für die Farbe der Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu verwenden. Die Nutzung der Dachflächen für solarenergetische Anlagen ist zulässig.

9.3 Einfriedungen

Als Einfriedung zum Straßenraum sind vertikal gegliederte Zäune und geschnittene bzw. freiwachsende Hecken, auch beides in Kombination, bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Massive Einfriedungen wie z.B. Mauern sind nicht zugelassen.

Straßenabgewandte Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, Maschendrahtzäune sind hier zulässig.

Standorte für Müll- und Abfallbehälter sind mit standorttypischen Sträuchern oder Hecken sowie Holzbohlen oder -palisaden bzw. mit standorttypischen Klettergehölzen berankten Pergolen zu umgeben.

9.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder am Gebäude zulässig.

III. HINWEISE

Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über Ablagerungen / Altlasten vor. Werden bei Abbruch-/Bodenaushubarbeiten kontaminierte Stellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 10 (2) SächsABG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß § 3 SächsBO in Verbindung mit § 12 SächsABG).

Bodenschutz

Im gesamten Plangebiet ist der bei der Bebauung anfallende Bodenaushub zu trennen und soweit möglich, im Bebauungsplangebiet wiederzuverwenden. Mutterböden sind grundsätzlich gesondert zu gewinnen und (bei nicht sofortiger Wiederverwendung) getrennt zwischenzulagern. Für den Oberboden ist während der Zwischenlagerung eine maximale Schüttungshöhe von 2 m nicht zu überschreiten und ein Befahren zu vermeiden.

Radonschutz

Die natürlich bedingte Radonbelastung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gering einzuschätzen. Den Bauherren wird empfohlen, eine radongeschützte Bauweise anzuwenden. Unter folgenden Adressen besteht die Möglichkeit, sich über Fragen des Radonschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen beraten zu lassen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft (BfUL) des
Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Radonberatungsstelle

Prof.-Dr.-Boris-Rajewski-Straße 4

08301 Bad Schlema

Tel. 03772 / 24214

Bodenfunde

Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen.

Versickerungseinrichtungen

Bei Versickerungseinrichtungen sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Die Ausführung erfolgt nach dem ATV - DVWK Arbeitsblatt A 138.
- Bei Mulden- und bei der Mulden-Rigolen-Versickerung muss der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand (ca. 5m) mindestens einen Meter betragen.
- Die Mulden - und die Mulden-Rigolen-Versickerung muss über die belebte Bodenzone mit einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberschicht erfolgen.

- Die Vernässung angrenzender Gebäude muss auch bei einem Mindestabstand von sechs Metern zwischen Versickerungseinrichtung und Gebäude ausgeschlossen werden.
- Die Versickerung darf keine Vegetationsschäden und unzulässige Bodenbelastungen verursachen.
- Der Versickerungsraum unter der Versickerungsanlage darf nicht aus Trümmern, Bau-schutt oder Schuttbeimengungen bestehen.

Der Grundstückseigentümer ist zur Einrichtung von Versickerungsflächen verpflichtet. Hierfür bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche vom Grundstückseigentümer unter Einreichung entsprechender Antragsunterlagen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670; 2016 S. 38)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)