

# GEMEINDE ARNSDORF

## BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG UNTERER STEINBERG ARNSDORF“

### ENTWURF 2. FASSUNG

---

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

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

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

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) i.d.F. vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62)

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

**WA - Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO  
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind 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 Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Schnittpunkt Mitte Zufahrt mit Mittellinie Straße) bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut  
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

### 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)

### 1.3.1 **Ausnahme von Baugrenzen** (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 1.4 **Bereiche für Ein- und Ausfahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Verkehrsfläche der Planstraße.

## 1.5 **Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist ein ausreichend dimensioniertes Regenwasserrückhaltebecken anzulegen für die Rückhaltung der auf den Verkehrsflächen des Plangebietes anfallenden, unbelasteten Niederschlagswässer.

## 1.6 **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 1.6.1 **Begrenzung der Bodenversiegelung auf den Wohnbaugrundstücken**

Die Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten auf den Wohnbaugrundstücken ist ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem 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.

### 1.6.2 **Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung auf den Wohnbaugrundstücken**

Das auf den überbauten Flächen der Wohnbaugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist soweit als möglich innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten und zu versickern. Hierfür sind die Möglichkeiten einer unterirdischen Versickerung mit vorgeschalteter Zisterne durch einen Fachplaner zu prüfen.

Ist Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht möglich, so ist das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal abzugeben. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> überbaute Fläche ist innerhalb des zugehörigen Baugrundstücks ein Speichervolumen von mindestens 1 m<sup>3</sup> nachzuweisen. Ein Notüberlauf mit Anbindung an die Regenwasserleitung ist vorzusehen.

## 1.7 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind frei wachsende Hecken zu entwickeln. Je 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Strauch

und je 50 m<sup>2</sup> mindestens 1 Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mehrere verschiedene heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 zu verwenden (Pflanzqualität: Bäume: Heister, 3 x v., Höhe 150 bis 200 cm; Sträucher: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe). Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Vorhandene Laubgehölze sind zu erhalten und werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

## **1.8 Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Laubgehölze gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.

## **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**

Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° - 45°. Dächer sind mit harter Dacheindeckung in roten bis rotbraunen oder anthraziten Farbtönen zu decken.

#### **2.1.2 Fassaden**

Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

### **2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

#### **2.2.1 Freiflächen**

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **2.2.2 Abfallbehälterstandplätze**

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

#### **2.2.3 Grundstückseinfriedungen**

Einfriedungen bis 1,50 m Höhe sind zulässig. Zu den öffentlichen Straßen haben Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m einzuhalten.

#### **2.2.4 Geländeaufschüttungen / Geländeabgrabungen**

Das natürliche Geländeniveau darf zur Errichtung baulicher Anlagen nicht wesentlich verändert werden. Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports und deren Zufahrten ist eine wesentliche Veränderung des natürlichen Gefälles möglich, wenn es durch verkehrstechnische Belange erforderlich ist.

### 3 HINWEISE

#### 3.1 Pflanzenauswahlliste

##### **Pflanzenliste 1 - Heimische und standortgerechte Baumarten**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

##### **Pflanzenliste 2 - Heimische und standortgerechte Straucharten**

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe (nur Südseite)
Rosa canina	Wildrose
Salix spec.	Weidenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharicus	Faulbaum
Rosa canina	Wildrose

#### 3.2 Einschränkungen der Zeiten für Gehölzbeseitigungen und -rückschnitte

Notwendig werdende Rückschnitte und Beseitigungen von Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig.

#### 3.3 Regenwasserrückhalteanlagen

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

#### 3.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

#### 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 im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG 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 unverzüglich 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 Bohranzeige-/ Bohrergebnismittelungspflicht**

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Die Ergebnisse von Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) sind dem LfULG zu übermitteln (§ 11 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz).

### **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 Immissionsschutz**

Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen z. B. Luftwärmepumpen, kleine Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima- Lüftungsanlagen oder anderen geräuschintensiven Anlagen sind nur solche Anlagen zulässig, die am Nachbarwohnhaus den jeweiligen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach 6.1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.

### **3.11 Benachbarte landwirtschaftliche Nutzung**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zeitweilig mit Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen.

### **3.12 Meliorationsanlagen**

Flächen im Plangebiet sind möglicherweise im Verbund mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebietes mittels Felddrängen melioriert. Gegebenenfalls vorhandene Meliorationsanlagen sind baulich zu sichern und vor Beschädigung oder Zerstörung zu schützen, so dass die Funktionsfähigkeit dauerhaft erhalten bleibt.

### **3.13 Vorsorgender Radonschutz**

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

### **3.14 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund § 89 SächsBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 87 Abs. 3 SächsBO mit einer Geldstrafe bis zu 500.000 EUR geahndet werden.