

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 25.10.2018

Seite 1 von 9

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Zufahrten, Garagen und Stellplätzen um maximal 0,1 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung wird nicht zugelassen.

Bezug der festgesetzten Traufhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Traufhöhe wird durch den vertikalen Abstand des Schnittpunktes der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut und der Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden fertig ausgebauten Verkehrsfläche in der Mitte des Grundstücks bestimmt.

Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit §§ 16 sowie 18 BauNVO)

Um eine Überflutungsfahr bei Starkniederschlägen zu vermeiden, sind die Baugrundstücke auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen. Darüber hinaus ist bei Errichtung der Neubebauung sicherzustellen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens um mind. 0,15 m über der angrenzenden Straßengradiente liegt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bestimmung der Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Treppenhäuser, Eingangsbereiche und Vordächer ausnahmsweise um maximal 1,0 m und bis zu einer Länge von 30 % der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 25.10.2018

Seite 2 von 9

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken anzuordnen. In den Gebieten mit den Nutzungsschablonen 2 bis 7 ist pro Baugrundstück maximal eine Doppelgarage/ ein Doppelcarport zulässig.

Garagen/Carports haben an den Längsseiten einen Mindestabstand von 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur hinter der der Straße abgewandten Flucht des Hauptgebäudes zulässig. Die Grundfläche der Nebenanlagen - ausgenommen Standorte für Müllbehälter - darf pro Hauptgebäude in der Summe maximal 15 m² betragen.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

5. Festsetzung zur Niederschlagswasser-Bewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den neu versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder zu verwerten oder über die Regenwasserkanalisation des Plangebietes dem Regenrückhaltebecken auf Flurstück 458 zuzuführen und gedrosselt in den Graben zur „Schwarzen Röder“ abzugeben. Der maximal zulässige Drosselabfluss ist auf 80 l/s begrenzt.

Das Regenrückhaltebecken ist für die Aufnahme eines mindestens 20-jährlichen Regenereignisses ($n \leq 0,05$) zu bemessen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen sind die Versickerungsfähigkeit und der ausreichende Grundwasserflurabstand standortkonkret nachzuweisen.

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

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche LR ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten. Sie darf nicht bebaut und mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes vor den Lärmemissionen der Staatsstraße 159 sind die Wohnungsgrundrisse in den Teilgebieten WA 5 und WA 6 so zu gestalten, dass mindestens ein Aufenthaltsraum nicht zu den Lärmemitteln angeordnet wird.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 25.10.2018

Seite 3 von 9

Bei Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind mindestens Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (Schlaf-, Kinderzimmer) sind mit Fenstern zur Belüftung auf den von der S 159 abgewandten Gebäudeseiten auszustatten.

8. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

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

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

Anlage einer Gehölzpflanzung

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmefläche M1) ist eine dichte, strukturreiche Gehölzpflanzung zu entwickeln. Je 50 m² ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Der Flächenanteil der Strauchpflanzungen muss mindestens 25 % betragen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten 1 und 3 zu verwenden. Vorhandene standortheimische Gehölze sind zu erhalten und werden angerechnet. Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt 5.000 m².

Begrenzung der Bodenversiegelung

Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Ökopflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine und Schotterrasen) oder begrünten Belägen zu befestigen. Eine Vollversiegelung mit Beton oder Asphalt ist unzulässig.

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

Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche

Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ist als Spielanlage mit Baum- und Strauchpflanzungen gemäß der nachfolgenden Pflanzlisten anzulegen. Die Verwendung von giftigen sowie stacheligen und dornigen Pflanzen in der öffentlichen Grünfläche ist nicht zulässig.

Erforderliche Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen.

Die Anlage des Spielplatzes hat spätestens bis zu dem Abschluss der öffentlichen Erschließung des Baugebietes zu erfolgen.

Pflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen ist eine Ertüchtigung / Neumodellierung und nachfolgende Bepflanzung des Erdwalls entlang der S159 vorzunehmen.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 25.10.2018

Seite 5 von 9

Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Königslinde	Tilia pallida
Bergulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus minor

Pflanzliste 2 – Kleinkronige Baumarten

Feldahorn	Acer campestre
Baumhasel	Corylus colurna
Rotdorn	Crataegus laevig. Paul Scarlet
Zierapfel	Malus hybr.
Traubenkirsche	Prunus padus
Japanische Zierkirsche	Prunus serrulata ‚Amanogawa‘
Birne, einheimische Sorten	Pyrus ssp.
Speierling	Sorbus domestica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obstgehölze Hochstamm	

Pflanzliste 3 – Straucharten

Feldahorn	Acer campestre
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weiß-Dorn / Rotdorn	Crataegus laevigata / monogyna
Forsythie	Forsythia intermedia ‚Lynwood gold‘
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Jelängerjelier	Ionicera caprifolium
Blut-Pflaume	Prunus cerasifera nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharicus
Wildrosen	Rosa canina / rubiginosa
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Spiere	Spiraea arguta / bumalda / vanhouttei
Gewöhnlicher Flieder	Syringa vulgaris
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 25.10.2018

Seite 6 von 9

8.4 Populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

8.4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

V1 Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung mit Holzungsarbeiten, Mahd und Abschieben der Vegetationsschicht im Baufeld soll zum Schutz von Brutvögeln außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) durchgeführt werden.

Der Oberbodenabtrag soll zum Schutz der ggf. im Boden überwinterten Zauneidechsen und Schlingnattern nur im Sommerhalbjahr von April bis Oktober erfolgen.

V2 Reptilien-/Amphibienschutzzaun

Das Baugelände ist entlang der Straße S 159 und um die vorhandene Vernässungssenke (Flurstück 699/1) während des Bauzeitraumes mit einem Reptilien-/Amphibienschutzzaun einzuzäunen. Der Zaun sollte mindestens 70 cm hoch sein und 10 cm in den Boden eingegraben werden, um ein Über- und Unterwandern zu verhindern.

V3 Abfangen von Reptilien (und Amphibien) / ökologische Baubegleitung

Die Baumaßnahmen sind durch eine spezialisierte ökologische Bauüberwachung zu begleiten. Um die Beeinträchtigung und/oder Tötung von Individuen der Zauneidechse und Glattnatter (sowie der relevanten Amphibienarten) zu vermeiden, sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung vor und während des gesamten Bauzeitraumes Überprüfungen des Vorhabenbereiches auf Individuen durchzuführen.

Das Abfangen dieser Tiere ist vor Baubeginn im Zeitraum April bis September durchzuführen. Die abgefangenen Individuen sind in geeignete Lebensräume zu verbringen. Die genauen Standorte sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bautzen (UNB) festzulegen. Eine Zwischenhalterung von Zauneidechsen ist im umzäunten Ersatzrevier (CEF1) möglich.

V4 Kontrolle des Gehölzbestandes auf Höhlungen und Fledermausbesatz

Vor der Baufeldfreimachung sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung die zu fällenden Gehölze, insbesondere Altbäume, auf Höhlungen und Fledermausbesatz zu prüfen. Evt. Fledermausquartierfunde sind der UNB zu melden. Als Kompensation für verlorene Fledermausquartiere sind in Abstimmung mit der UNB Fledermauskästen in entsprechender Anzahl in den angrenzenden Bereichen anzubringen.

8.4.2 CEF-Maßnahmen

Zum Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG sowie als Ausgleich für den Lebensraumverlust/die Beeinträchtigung der Lebensräume von Reptilien und Amphibien sowie von Gebüschbrütern sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 25.10.2018

Seite 7 von 9

CEF1 Anlage von Zauneidechsen-Ersatzhabitaten

Innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 im nördlichen Teil des Plangebietes ist ein Zauneidechsen-Ersatzhabitat herzurichten und die Art vor Durchführung der Baufeldfreimachung in dieses neue Habitat umzusiedeln. Das Habitat ist durch einen Reptilienschutzzaun vom Baugebiet abzugrenzen, um das Rückwandern der Tiere zu verhindern.

Am südlichen Rand der Maßnahmenfläche sind Haufwerke (Grundfläche ca. 1,50 m x 1,50 m, Höhe 0,60 - 0,70 m über Gelände) aus Steinen, Wurzelteilen und unbehandeltem Totholz anzulegen, die mit Sandgemisch überdeckt und zu etwa 0,20 m in den Erdboden eingelassen werden, wodurch frostsichere Winterquartiere entstehen. Zwischen die Haufwerke sind Dornsträucher (Wildrosen, Weißdorn) zu pflanzen, die Versteck- und Schattenplätze bieten. Die Maßnahme ist nach dem Ende der Winterruhe ab Mitte April durchzuführen und vor Baubeginn abzuschließen.

CEF2 Gestaltung eines Laichgewässers

Ein Teil des festgesetzten Regenwasserrückhaltebeckens soll wasserbestanden sein und naturnah gestaltet werden, um den Verlust vorhandener Vernässungsstellen, die als potenzielle Laichgewässer dienen, zu kompensieren. Diese Maßnahme muss im Vorfeld der Verfüllung der Senken im Baufeld umgesetzt werden.

CEF3 Anlage von Dornengebüsch-Hecken

Am nördlichen und westlichen Rand des Regenwasserrückhaltebeckens ist eine 4reihige Hecke aus Dornensträuchern wie Weißdorn, Schlehdorn, Wildrosen anzupflanzen. Die Hecken sollen von Haufwerken, die insbesondere Reptilien als Winterquartier dienen, unterbrochen werden.

CEF4 Anbringen von Fledermauskästen bei Bedarf

Vor der Baufeldfreimachung sind die zu fällenden Gehölze, insbesondere Altbäume auf Höhlungen und Fledermausbesatz von der ökologischen Baubegleitung zu prüfen.

Als Kompensation für evt. verlorengelungene Fledermausquartiere sind Fledermauskästen in entsprechender Anzahl in den angrenzenden Bereichen anzubringen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 SächsBO)

Fassadengestaltung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Oberflächen der Fassaden überwiegend als (mineralische) Putzfassaden auszuführen. Grelles Weiß als Fassadenfarbe und reflektierende, glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Die Fassaden von Doppelhäusern sind einheitlich zu gestalten.

Dachgestaltung

Die Hauptgebäude in den Baugebieten WA 1 bis WA 6 sind mit Sattel- oder Walmdächern mit gegenüberliegend gleich geneigten Dachflächen auszuführen.

Im Baugebiet WA 7 sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 25.10.2018

Seite 8 von 9

Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen oder mit anthrazitfarbener Schieferdeckung zu erfolgen. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Dachflächen von Doppelhäusern sind einheitlich zu gestalten.

Dachgauben und Sonnenkollektoren sind zulässig. Pro Baukörper darf nur eine einheitliche Gaubenform ausgeführt werden. Die Gesamtlänge der Gauben darf maximal 1/3 der darunterliegenden Gebäudelänge betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedungen als Holz- oder Metallzaun mit senkrechten Latten/Stäben oder als freiwachsende bzw. geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste 3 auszuführen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 2,00 m betragen. Sockel sind bis maximal 0,30 m Höhe zulässig. Im Bereich der Kreuzungspunkte der öffentlichen Straßen dürfen die Einfriedungen die Sicht nicht behindern; die Höhe der Einfriedungen im Sichtbereich darf 0,80 m nicht überschreiten.

III. HINWEISE

Bodenschutz

Im gesamten Plangebiet ist der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub zu trennen und soweit möglich im Bebauungsplangebiet wiederzuverwenden. Oberboden ist grundsätzlich gesondert zu gewinnen und (bei nicht sofortiger Wiederverwendung) getrennt zwischenzulagern.

Archäologische Funde

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

Grundwasserstand

Keller sind wegen des hohen Grundwasserstandes als weiße Wanne auszuführen.

Erdwärme und Grundwassernutzung

Die Nutzung von Grundwasser / Erdwärme unterliegt den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Hiernach ist für derartige Vorhaben und die hiermit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen (z.B. Bohrungen für Erdwärmesonden) vor deren Umsetzung die wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.

Versorgungsleitungen

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 25.10.2018

Seite 9 von 9

Bauverbotszone längs der S 159

Gemäß §§ 22, 24 Sächsisches Straßengesetz dürfen längs der Staatsstraße S 159 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m vom Fahrbahnrand nicht errichtet werden.

Für Baumanpflanzungen entlang der S 159 ist ein Mindestabstand von 7,50 m, gemessen zwischen dem äußeren befestigten Fahrbahnrand und der ausgewachsenen Stammaußenkante, einzuhalten. Ein 3,50 m breiter Streifen ist von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Bohranzeige-/Bohrergebnismitteilungspflicht

Gemäß §§ 4,5 Lagerstättengesetz sind alle abzuteufenden Bohrungen vor Beginn beim Geologischen Dienst Sachsen, Abteilung Geologie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, anzumelden und die Ergebnisse zu übergeben. Die Bohranzeige kann über Internet unter ELBA.Sax bzw. www.bohranzeige.sachsen.de erfolgen.

Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Sie dürfen nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

Ordnungswidrigkeiten

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