GEMEINDE BAHRETAL

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE

Bebauungsplan
„An den ehemaligen Großmieten“
im Ortsteil Friedrichswalde

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B
SATZUNG

Projekt: 1910
vom 01.12.2021, geändert am 12.01.2023
mit redaktionellen Ergänzungen von 12.10.2023

Kommunalplan Ingenieurbüro Ehrt Neustadt in Sachsen – Tel. 03596 - 566 0 330
Fax 03596 - 566 0 381

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 4

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 5
2.1.1 BESTIMMUNG DER HÖHENBEZUGSPUNKTE 5
2.1.2 AUSNAHME VON DER HÖHENBESCHRÄNKUNG 5

3. BAUWEISE 6

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 6

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 6

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN 6

7. VERKEHRSFLÄCHEN 6

8. FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG 7

9. FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG UND RÜCKHALTEN VON NIEDERSCHLAGSWASSER 7

10. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN 8

11. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN 8
11.1 HECKENPFLANZUNG - PFLANZGEBOT 8
11.2 ANPFLANZUNG EINZELBÄUME UND STRÄUCHERN 8
11.3 ANFORDERUNGEN AN ANPFLANZUNGEN / PFLANZENQUALITÄT 9
11.4 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN 9

12. LEITUNGSRECHT 10

13. REGELUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ 10

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 11

1. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN 11

2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE ... 12

3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG 12

III. HINWEISE 13

1. BODENSCHUTZ 13
1.1 ERDAUSHUB 13
1.2 MUTTERBODEN 13
2. MELDEPFLICHT 13
2.1 BODENBELASTUNGEN 13
2.2 BODENFUNDE 13
2.3 GEOLOGISCHE DATEN 14
3. VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN 14

ANLAGE
PFLANZLISTE

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
6. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
7. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. Nr. 10 S. 503), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts “Wasserhaushaltsgesetz“ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)
9. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl.) geändert worden ist.
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
11. 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)
12. Ersatzbaustoffverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen, Teil A, des Bebauungsplanes vom 01.12.2021, geändert am 12.01.2023, mit redaktionellen Ergänzungen vom 12.10.2023 im Maßstab 1 : 500 werden folgende

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6, sowie § 4 BauNVO)

1.1 Die Eintragungen zur **Art der baulichen Nutzung** in der Nutzungsschablone gemäß Planzeichnung, Teil A, bedeuten:

WA = **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Weitere Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO sind nicht zulässig.

MI - Mischgebiet
gem. § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten, sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der BauNVO.

1.2 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung, Teil A) für die verschiedenen Bereiche des Bebauungsplans über die

GRZ : Grundflächenzahl gem. § 17 Abs.1 BauNVO **0,4 / 0.5**

GFZ : Geschoßflächenzahl gem. § 17 Abs.1 BauNVO **0,8 / 0,9 /1,0**

Z = II: Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
Anzahl der Geschosse II, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden kann,

festgesetzt.

2.1.1 BESTIMMUNG DER HÖHENBEZUGSPUNKTE

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Für die Parzellen 1 – 6 gilt folgende Festlegung;
Zulässige max. Erdgeschossfußbodenhöhe 1,1 m über mittlerer Grundstückshöhe, entsprechend der Höhenangaben in der Planzeichnung.
Die zulässigen Traufhöhen für die Parzellen 1 – 4 werden mit 4,4 m
Die der Parzellen 5 und 6 mit 6,0 m über zulässiger Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Für die Parzellen 7 bis 9 werden maximale Erdgeschoss- und Traufhöhen festgelegt, die in der Planzeichnung vermerkt sind.

2.1.2 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.

2.2 Garagen innerhalb von Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (o) gemäß Planeinschrieb als Einzelhäuser bzw. Einzel- oder Doppelhäuser.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung, Teil A, durch Baugrenzen bestimmt.
Bei untergeordneten Gebäudeteilen, wie Balkonen, Wintergärten, Hauseingängen, vorspringenden Gestaltungselementen mit einer Tiefe bis zu 1,00 m ist das Überschreiten der Baugrenzen bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudeseite an max. 2 Gebäudeseiten zulässig.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung, Teil A, festgelegt.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5,5 m zu halten.
Für Gebäudezuwegungen und Stellflächen ist eine wasserdurchlässige Befestigung vorgeschrieben.

Zulässig sind Pflasterflächen mit unversiegelten Fugen, Rasenpflaster, Schotterrasen und Rasengitterbeläge oder vergleichbare wasserdurchlässige Materialien.

7. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Die Erschließungsstraße

Verkehrsflächen sind als Mischfläche mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer (Zeichen 325/326 StVO) auszubauen.