

## GEMEINDE KREISCHA

# BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET „AHORNSTRASSE“ GOMBSEN

## ENTWURF

---

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 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** gemäß § 4 BauNVO

###### **1.1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen** gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

###### **1.1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für örtliche Verwaltungen und Tankstellen unzulässig.

###### **1.1.4 Festsetzung der Höhenlage des Baugebietes** gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhenlagen des Baugebietes WA sind entsprechend Eintrag in der Planzeichnung im Höhenbezug DHHN 92 festgesetzt. Die Höhenlage anderer Punkte ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlagen zu ermitteln.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu +/- 1,0 m gegenüber der festgesetzten Höhenlage zulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. m §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

### **1.2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO**

Unterer Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage des Baugebietes im Höhenbezug DHHN 92.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut.

### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO**

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 5,0 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt.

### **1.2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.

## **1.3 überbaubare Grundstücksfläche**

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

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen an den straßenabgewandten Seiten durch untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.4 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird der Kreis der Begünstigten wie folgt bestimmt:

Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Grundstücke Ahornstraße 2, 4, 6, 8, 10 und 12 zu belasten.

## **1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **1.5.1 Begrenzung der Bodenversiegelung**

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten oberhalb der Geländeoberfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Pflaster, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

### **1.5.2 Oberbodensicherung**

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und für die Anlage von Vegetationsflächen und Bodenmodellierungen wiederzuverwenden. Die Zwischenlagerung erfolgt auf 1,5 m hohen und 4 m breiten Mieten.

## **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 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung hat mit rotonigen Materialien zu erfolgen. Stark glänzende Dacheindeckungen sowie die Verwendung von unbeschichteten Metallen – Kupfer, Zink und Blei - sind unzulässig.

#### **2.1.2 Dachaufbauten**

Schleppgauben sowie negative Dachgauben sind unzulässig. Es darf pro Dachfläche nur eine einheitliche Gaubenform ausgeführt werden. Die maximale Gesamtansichtsfläche der Gauben darf nicht mehr als 1/5 der Dachflächen betragen.

#### **2.1.3 Dachüberstand**

Es ist ein Dachüberstand von 0,15 bis 0,3 m am Ortgang sowie von 0,25 bis 0,5 m an der Traufseite zulässig. Größere Dachüberstände an Giebelseiten sind nur in Verbindung mit Balkonüberdachungen zulässig, wenn dabei Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.

#### **2.1.4 Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind für Hauptgebäude die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen.

Für Nebengebäude sind außerdem Bogen- und Flachdächer zulässig.

#### **2.1.5 Äußere Gestaltung von Nebenanlagen**

Garagen und Carports sind in der Gestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

### **2.2 Werbeanlagen**

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, parallel zur Außenwand auf maximal 5 % der Fassadenfläche zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Hinweisschilder an Verkehrsstraßen sind zulässig, sofern sie auf versteckt liegende Stätten der Leistung aufmerksam machen.

### **2.3 Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen und Garagen**

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

Je Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze (offen oder überdacht) auf dem Baugrundstück herzustellen.

### **2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen**

(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

#### **2.4.1 Freiflächen**

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

#### **2.4.2 Grundstückseinfriedungen**

Straßenseitig sind nur 1,2 m hohe Holzstaketenzäune mit senkrechter Lattung, die vor den Säulen durchgehen, mit jeweils entsprechend gestalteten Gartentüren sowie Mauern aus ortsüblichem Naturstein zulässig.

Zu den öffentlichen Straßen haben Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m einzuhalten.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Meldepflicht von schädlichen Bodenverunreinigungen**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der zuständigen Behörde (LRA Bautzen) mitzuteilen.

#### **3.2 Meldepflicht von Bodenfunden**

Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

#### **3.3 Naturschutzrechtliche Fällzeitenregelung**

Die Baufeldfreimachung inklusive der Fällung von Bäumen, die Rodung von Gehölzbeständen und das Abräumen von Vegetationsbeständen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Sollte die Bauzeitbeschränkung nicht eingehalten werden können, ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung durchzuführen.

#### **3.4 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht**

Sofern im Plangebiet weiterführende Untersuchungen des Untergrundes mittels Bohraufschlüssen durchgeführt werden, sind die Regelungen zur Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gem. Lagerstättengesetz gegenüber dem geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG zu beachten