

Bebauungsplan

"Wohngebiet Hohe Straße"

Entwurf

MARKKLEEBERG, DEN 15.09.2016

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 3 - 14 BauNVO]

- 1.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA 1 bis WA 6** sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellensind nicht zulässig.

2 Höhe baulicher Anlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO]

- 2.1 Die mittlere Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße A ist gemäß Plan-einschrieb festgesetzt.
- 2.2 Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen ist die gemäß 2.3 festgesetzte maßgebliche Geländeoberfläche.
- 2.3 Als maßgebliche Geländeoberfläche wird die mittlere Höhe der Oberkante der das Bau-grundstück erschließenden Verkehrsfläche (Planstraße A) festgesetzt, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche ist die öffentliche Verkehrsfläche, von der aus das Grund-stück seine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt hat.
- 2.4 Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses muss mindestens 0,15 m über der festgesetzten Bezugshöhe liegen.

3 Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO]

- 3.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Haus.
- 3.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist eine abweichende Bauweise a 1 im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Gesamtlänge des Gebäudes muss min-destens 90 m betragen.
- 3.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist eine abweichende Bauweise a 2 fest-gesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Haus. Die Hauptgebäu-de sind ohne seitlichen Grenzabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

- 3.4 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 6 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Haus bzw. Doppelhaushälfte.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO]

- 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist baugebietsbezogen festgesetzt.
- 4.2 In den Wohngebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Gebäude und bauliche Anlagen, die der Gartennutzung und der Kleintierhaltung dienen, Terrassen, Swimmingpools, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, Abstellplätze und Einhausungen von Müllbehältern sowie Zuwegungen, Zufahrten und Pkw-Stellplätze zulässig.

5 Größe der Baugrundstücke

[§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB]

- 5.1 Die Größe der Baugrundstücke in den Baugebieten WA 1, WA 3, WA 5 und WA 6 darf maximal 660 m² betragen.
- 5.2 Die Größe der Baugrundstücke im Baugebiet WA 4 darf maximal 850 m² betragen.

6 Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

- 6.1 Die Straßenverkehrsflächen werden als private Verkehrsflächen festgesetzt.
- 6.2 Die Planstraße A ist als Mischverkehrsfläche mit folgendem Querschnitt herzustellen:
- | | |
|---------------------|--|
| 0,15 m Bord | |
| 5,50 m Fahrbahn | |
| 0,15 m Bord | |
| <hr/> | |
| 5,80 m Gesamtbreite | |

7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

- 7.1 Das in den Baugebieten anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Dies gilt nicht in den gemäß Planzeichnung festgesetzten Gebieten mit wasserrechtlichen Festsetzungen gemäß Punkt 7.2.
- 7.2 Das von den Dachflächen in den gemäß Planzeichnung festgesetzten Gebieten mit wasserrechtlichen Festsetzungen sowie im Baugebiet WA 5 und von den privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Mischwasserkanal des zuständigen Entsorgungsunternehmens einzuleiten. Die Einleitmenge darf maximal 5,0 l/s betragen.

8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB

- 8.1 Innerhalb des Plangebietes sind zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (witterungsbeständig) anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Für den Verlust der Fledermausquartiere (nachgewiesene bzw. nach worst-case ermittelte) sind im Plangebiet 4 witterungsbeständige, wartungsfreie Fledermaus-Holzbetonflachkästen (Typ 1 FF Schwegler oder adäquat) oder alternativ 2 Kastengruppen à 3 Flachkästen gleichen Bautyps zu installieren und dauerhaft zu erhalten.
- 8.3 Die aufgeführten Nisthilfen sind an den gemäß Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenen Bäumen in den Randbereichen des Baugebietes bis spätestens zum Ende der auf den Nutzungsbeginn der betreffenden Baugrundstücke folgenden Pflanzperiode anzubringen.
- 8.4 Die Durchführung der erforderlichen Abbruch- und Fällarbeiten im Zuge der Altlastensanierung und Baufreimachung der Wohnbauflächen im Plangebiet sind auf den Zeitraum 1. September bis 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zu beschränken.
- 8.5 Die unter 8.1. - 8.4 benannten Maßnahmen sind nur mit einer ökologischen Baubegleitung durch eine fachkundigen Person, die der unteren Naturschutzbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchführen und ggf. den zeitlichen und örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen anzupassen. Die ökologische Baubegleitung dient dem Ziel, die unter 8.1. - 8.4 benannten Maßnahmen gemäß den Vorgaben vollständig, richtig und innerhalb der vorgesehenen Fristen durchzuführen.
- 8.6 Ist eine Erweiterung über den in Pkt. 8.4 genannten Zeitraum erforderlich, sind alle bekannten bzw. potenziellen Brutplätze für Vögel bzw. Ruhestätten für Fledermäuse unzugänglich zu gestalten, um eine Tötung der Tiere auszuschließen.
- 8.7 Bauausführende Personen/Firmen sind vor Beginn der Maßnahme in die Artenschutzproblematik einzuweisen und entsprechend zu belehren.
- 8.8 Sollte sich bei den Abriss- und Fällarbeiten herausstellen, dass gegen Verbote gem. § 44 Abs. 1-5 BNatSchG verstoßen wird, sind die Baumaßnahmen zu stoppen, erforderliche Schutzmaßnahmen unter Anleitung der zur ökologischen Baubegleitung qualifizierten Person(en) zu ergreifen und die zuständige Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 8.9 Potenzielle Quartiere (Spalten bzw. Höhlen) sind unmittelbar vor Beginn der Maßnahme auf die Anwesenheit von Fledermäusen, ggf. auch Vögel, durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.
- 8.10 Aufgefundene lebende wie auch tote Tiere, sind fachgerecht zu bergen. Über deren Fund ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren, welche über den Verbleib der Tiere und das weitere Vorgehen in Bezug auf die geplante Fällung entscheidet.

- 8.11 Sollte im Rahmen der Abriss- und Fällarbeiten und der damit verbundenen Überwachung durch die ökologische Baubegleitung festgestellt werden, dass weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind, deren Existenz bis dato nicht bekannt waren, entsteht weiterer Kompensationsbedarf, welcher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
- 8.12 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Durchführung der Ersatzmaßnahmen sind durch die ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu protokollieren. Das Abnahmeprotokoll ist der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah zur Kenntnisnahme vorzulegen.

9 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

- 9.1 Pro Grundstück sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum / Wildobstbaum, mindestens jedoch 2 Obstbäume / Wildobstbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.
- 9.2 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebiete WA 1, WA 3, WA 4 und WA 6 ist je Grundstück ein Obstbaum/ Wildobstbaum zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Diese Pflanzung ist auf die festgesetzte Pflanzmaßnahme gemäß 10.1 anrechenbar.
- 9.3 Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf den Nutzungsbeginn des Baugrundstücks folgenden Pflanzperiode auszuführen. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]

10 Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen sind entlang der privaten Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,50 m beschränkt.
- 10.2 Maschendrahtzäune sind nur im Zusammenhang mit einer Bepflanzung zulässig (z.B. in Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzungen).

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB]

Im Plangebiet wird auf den Flurstücken 72/7 und 68/3 der Gemarkung Oetzsch zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Rettungsfahrzeuge, der Benutzer und Besucher der anliegenden Flurstücke sowie des öffentlichen Spielplatzes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den festgesetzten Verkehrsflächen gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

12 Maßnahmen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 und Abs. 6 BauGB]

12.1 Zur Verminderung der Luftverunreinigungen dürfen keine festen fossilen Brennstoffe für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden. Dies gilt nicht für das gelegentliche Betreiben offener Kamine, die nicht der Beheizung von Gebäuden dienen und das gelegentliche Grillen mit Holzkohle.

12.2 In Gebäuden mit nach DIN 4109* schutzbedürftigen Räumen alle Außenbauteile schutzbedürftiger Räume die folgenden Luftschalldämm-Maße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) aufweisen:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB,
- Gewerbe- und Büroräume 30 dB.

12.3 In den zum Schlafen dienenden Räumen sind die Luftschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile für die dazugehörigen Fassaden gemäß Anlage 13 des Schallgutachtens, das Anlage dieses Bebauungsplanes ist, einzuhalten, soweit die Luftschalldämm-Maße höher als die unter Punkt 11.2 festgesetzten sind.

Die Einhaltung der zulässigen Luftschalldämmmaße ist im Rahmen der Bauantragsverfahren gemäß §§ 62 - 64 und 75 SächsBO gegenüber der Unteren Immissionsschutzbehörde nachzuweisen.

12.4 In den zum Schlafen dienenden Räumen, für die das erforderliche resultierende Luftschalldämm-Maß $R'_{w,res} \geq 40$ dB beträgt, sind die Fenster mit schallgedämmten mechanischen Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719 an den Fassaden auszustatten.

13 Flächen, die für bauliche Nutzungen vorgesehenen und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

[§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB]

13.1 Für die gemäß Planzeichnung gekennzeichnete Altlastenfläche wird eine Beseitigung der Altlasten entsprechend der Sanierungszielwerte für den wohnbebauungsreif ertüchtigten Boden entsprechend den in der Bundesbodenschutzverordnung Anhang 2 dafür festgeschriebenen Prüf- und Maßnahmewerten sowie gemäß Rückbau- und Entsorgungskonzept vom 18.02.2016 festgesetzt.

- 13.2 Während der gesamten Sanierungsmaßnahme ist eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich und ein baubegleitendes Überwachungs- und Beweissicherungsprogramm durchzuführen.
- 13.3 Die Sanierungsmaßnahmen sind im Zuge der laufenden Baumaßnahmen jeweils vor Errichtung der Erschließungsanlagen und der geplanten Wohnbebauung abzuschließen und mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

14 Ausbau von Verkehrsflächen auf den Grundstücken

In allen Baugebieten sind Verkehrsflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Deckschichten, breittufiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.) herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

15 Sicherung der Grundwassermessstellen

- 15.1 Im Bebauungsgebiet befinden sich zwei Grundwassermessstellen der LMBV mbH, die zur Durchführung des Grundwassermonitorings während der Baufreimachung und Erschließung der Baugrundstücke zu erhalten und vor Beschädigungen entsprechend zu sichern sind.
- 15.2 Die Grundwassermessstellen sind mit Abschluss der Erschließungsmaßnahme in Abstimmung mit der LMBV zu verlegen. Sofern die Messstellen im Gebiet verbleiben, ist die Zuwegung und Begehbarkeit der Standorte für Messzwecke oder für Wartungs- und Reparaturarbeiten zu gewährleisten.