

Textliche Festsetzungen – Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

- 2.1 Es wird eine Grundflächenzahl mit maximal 0,25 festgesetzt, eine nach § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ ist ausgeschlossen.
- 2.2 Als zulässige Traufhöhe wird max. 7,5 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der Schnittpunkt der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte. Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufe als Schnittpunkt zwischen senkrechter Außenwand und Dachhaut.
- 2.3 Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei festgesetzt.

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

Es wird offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

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

- 4.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind nicht zulässig auf den zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen.
- 4.2 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind nicht zulässig zwischen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen.

5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Grundstück Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

- 6.1 Als Kompensationsmaßnahme des Arten-, Natur- und Umweltschutzes ist im Übergang zur Ackerflur eine 5,0 m breite Wildgehölzhecke ~~als Wallhecke~~ anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ergänzen. Die Bepflanzung erfolgt mit hohen und mittelhohen Sträuchern gemäß Artenliste C, entsprechend ~~Regelzeichnung und~~ Pflanzschema (Planteil A). Als spätestster Zeitpunkt der Pflanzung gilt die auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgende Pflanzperiode.
- 6.2 Als Kompensationsmaßnahme im Rahmen des Artenschutzes erfolgt im Übergang zur Ackerflur die Ausbildung der öffentlichen Grünfläche im Bereich des nördlichen Baufeldes als Blühwiese in Verbindung mit der Anlage einer 5 m breiten Wiesenfläche als Blühstreifen in Kombination mit dem offenen Mulden-/Grabensystem (TF 6.5).
- 6.3 Als Maßnahme im Rahmen des Arten-, Natur- und Umweltschutzes erfolgt die Anlage einer Streuobstwiese am östlichen Plangebietsrand.

- 6.4 Fuß- und Radwege, Mehrzweckflächen, Landwirtschafts- und Notwege sowie private Stellplätze, Wege, Zufahrten sowie Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind unversiegelt oder teilversiegelt mit mindestens 20 % Fugen - beziehungsweise Porenanteil herzustellen. Asphaltflächen sind unzulässig.
- 6.5 Als Kompensationsmaßnahme und als Maßnahme zum gedrosselten Abfluss von Regen- und Oberflächenwasser wird entlang der Grenze zum Ackerland ein 3 m breites offenes Mulden-/Grabensystem festgesetzt.
- 6.6 Als Kompensationsmaßnahme des Arten-, Natur- und Umweltschutzes ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine 3 m breite Gehölzhecke anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ergänzen. Die Bepflanzung erfolgt mit mittelhohen Sträuchern gemäß Artenliste C, entsprechend Pflanzschema (Planteil A). Als spätester Zeitpunkt der Pflanzung gilt die auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgende Pflanzperiode.

7. Festsetzungen als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Zur Sicherung der Reinhaltung der Luft werden feste fossile Brennstoffe zur Raumheizung und zur Bereitung von Warmwasser im Plangebiet ausgeschlossen.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Pro Wohngrundstück ist je angefangene 100 m² überbaute Baufläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum gemäß Auswahllisten A) und B) oder ein Obstgehölze als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die unter Pkt. 8.2 festgesetzten Bäume können auf die Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.
- 8.2 Für die gemäß Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Flächen für Baumpflanzungen auf den Wohnbauflächen sind Arten gemäß der Auswahlliste B) zu verwenden und als Hochstamm mit mind. 12 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.3 Für die gemäß Planzeichnung zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten privaten und öffentlichen Flächen sind Arten gemäß der Auswahlliste C) zu verwenden.
- 8.4 Auf der als Streuobstwiese festgesetzten Fläche sind die zu pflanzenden Obstgehölze als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 7 cm in einem Abstand von mindestens 7 m zueinander versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.5 Bei Abgang von Laub- und Obstgehölzen innerhalb der festgesetzten Flächen sind diese durch Arten der Pflanzenauswahllisten zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

Dachgestaltung

1. Als Dachneigung der Hauptgebäude sind 21-48° als Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Satteldächer zulässig. **Ausnahme sind auf den Grundstücken welche nördlich an die nördlichsten Erschließungsstraßen anbinden, Flachdächer zulässig.** Bei Doppelhäusern sind die gleiche Dachneigung und Dachform zwingend vorgeschrieben.
2. Als Farbe der Dachhaut werden entsprechend der RAL-Farbtöne 7015, 7016, 7022, 7024, 7030, 7044 oder 8019 Schiefergrau, Dunkelgrau, Schwarzgrau und Anthrazit in mattem Farbton festgesetzt.
3. Nicht zulässig als Dachhaut sind großformatige Blecheindeckungen, glänzende Materialien bzw. Materialien mit glänzenden Beschichtungen und Glasuren sowie Edel- bzw. Glanzengoben bei Tonziegeln.
4. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind bei geeigneten Dächern mit der Dachhaut **bündig mitlaufend** zu installieren.

Gartengestaltung

5. Die Anlage von Kies- und/oder Schottergärten ist unzulässig.

Fassadengestaltung

6. Die Fassaden der Hauptgebäude sind als Lochfassaden mit Glatt- oder feinkörnigem Strukturputz auszubilden. Bekleidungen aus Holz, Klinker, Natur- oder Kunststein mit matter Oberfläche sind bis zu 50% der Fassadenfläche zulässig.
7. Als Fassadenfarben sind Farbtöne der Erdfarbenpalette zulässig sowie gebrochenes Weiß. Bei Doppelhäusern ist die gleiche Farbgebung für die Fassaden zu verwenden.
- ~~8. Die aufgehenden Geschosse sind ohne deutlichen Versatz untereinander auszuführen. Nicht zulässig sind Staffelgeschosse. Dies gilt auch bei einer Überdachung der vortretenden Geschosse.~~

-

Werbeanlagen

8. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig. Reflektierende Beleuchtungen, Schwell- oder Wechsellicht sowie Lichtwerbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) ist nicht zulässig.

Einfriedungen

9. Als Einfriedung von Grundstücken sind Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Lattung bis 1,80 m Höhe und Laubgehölzhecken bis 1,50 m Höhe zulässig. Nicht zulässig ist Maschendrahtzaun zum öffentlichen Raum.
10. Sockelelemente sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über der anstehenden Geländeoberkante zulässig.

III. Hinweise

1. Als Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zum Artenschutz ist eine Ökologische Baubetreuung zur Überwachung der fachgerechten Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz, insbesondere für die fachgerechte Ausführung der Gehölzpflanzungen und Blühflächen entlang des nördlichen und östlichen Geltungsbereichs des Plangebietes und für Schmetterlinge und Vogelarten (insbesondere von Bodenbrütern) sowie im Bedarfsfall bei Betroffenheit von Amphibien oder Reptilien zu beauftragen.
2. Die Maßnahmen zum Artenschutz gemäß textlicher Festsetzungen 6.1, 6.2 und 6.3 sind spätestens nach Abschluss der vollständigen Bebauung des Bebauungsplangebietes vollständig umzusetzen, dem LRA Sachgebiet Naturschutz/ Landwirtschaft anzuzeigen und durch eine Dokumentation zu belegen.
3. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Rohwasserstollen Talsperre Neunzehnhain - Talsperre Einsiedel (T-5421636). Verboten ist laut § 3 Abs. 1 Nr. 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes das Errichten oder Erweitern von baulichen Anlagen mit Abwasseranfall, ausgenommen das Abwasser wird vollständig aus dem Wasserschutzgebiet herausgebracht. Entsprechende Anforderungen für Bau und Betrieb in der Schutzzone III sind zu beachten. Die Gewinnung der Erdwärme nach § 3 Abs. 1 Nr. 11 der Verordnung ist verboten, es sei denn, eine nachteilige Veränderung der Beschaffenheit des Grundwassers ist nicht zu besorgen und bei Einsatz von nicht und bei Einsatz von nicht wassergefährdenden Stoffen im Außenkreislauf.
4. Der Bau des Schmutzwassersammlers unterliegt der Genehmigungspflicht nach § 55 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Entsprechende Anforderungen für Bau und Betrieb in der Schutzzone III sind zu beachten.
5. Das Plangebiet befindet sich in einer archäologischen Relevanzzone. Erdarbeiten etc. an Stellen, von denen bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale bedürfen nach § 14 SächsDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
6. Zur Sicherung der Klimaziele wird die Verwendung von regenerativen Brennstoffen und Heizmedien empfohlen. Bei Verwendung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind diese vorzugsweise mit der Längsseite nach Süden auszurichten.
7. Da das Plangebiet in einem Radonvorsorgegebiet liegt, sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:
 - a. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
 - b. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
 - c. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
 - d. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
 - e. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.
8. Die Abstandsregelung für Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. Bundes-Immissionsschutzverordnung) ist zu beachten.

IV. Auswahllisten Bäume und Sträucher zur Bepflanzung von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

A) Auswahlliste Laubbäume, mind. 12 cm Stammumfang

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra

B) Auswahlliste Vogelschutz- und Vogelnährbäume, mind. 12 cm Stammumfang

Wildapfel	Malus sylvestris
Zierapfel (sog. Vogelfutterbaum)	Malus Hybride (z.B. Evereste)
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre

C) Auswahlliste Vogelschutz- und Vogelnährsträucher, mind. 3xv.

Hohe Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Coryllus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Traubenkirsche	Prunus padus

Mittelhohe Sträucher:

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Besenginster	Cytisus scoparius
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
StrauchHundsrose (Gruppe)	Rosa dumalis, R. canina agg. R. sanguinea, R. corymbifera
Brombeere	Rubus fruticosus
Ohr-Weide	Salix aurita
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schneeball	Viburnum opulus