

## BEBAUUNGSPLAN TEIL B

### Schriftliche Festsetzungen

#### I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB, Baunutzungsverordnung)

---

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

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Anlagen im Sinne von § 4 Abs. 3 Ziffer 3 und 5  
(Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) sind  
unzulässig.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Ziffer 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch  
die Angabe der Grund- und Geschoßflächenzahlen als  
Höchstmaß.

2.2 Für die baulichen Anlagen gilt die Anzahl der Vollge-  
schosse als Höchstmaß. Die Traufhöhe der Gebäude muß  
dabei mindestens 3,5 m, höchstens 6 m ~~betragen~~. *ab gewachsenem  
Gelände betragen.*

##### 2.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die maximal zulässige Sockelhöhe je Gebäude beträgt  
0,5 m über dem am Gebäude ~~anliegenden Geländeneiveau~~.  
*gewachsenem Gelände.*

##### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Es ist offene Bauweise festgesetzt. *gemäß entsprechender  
Nutzungsschablone*  
In den Wohngebieten sind Einzel- und Doppelhäuser <sup>V</sup>zu-  
lässig. Im Wohngebiet WA1 sind darüber hinaus auch  
Hausgruppen zulässig.

3.2 ~~Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Bau-  
ordnungsrecht.~~

*Firstrichtung der Hauptgebäude zwingend gemäß  
Planzeichnung.*

---

- 3.3 Die festgesetzten Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, Vordächer u.ä.) um bis zu 1 m überschritten werden.
4. Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit sie nach Bauordnungsrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.
- 4.2 Dies gilt nicht für die zum ~~öffentlichen Straßenraum~~ <sup>den Anliegerwegen</sup> sowie zum östlichen Gebietsrand (= Ortsrand) orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
5. Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB, § 12 Bau NBVO)
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Stellplätze und überdachte Stellplätze gilt Punkt 4.
6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)
- 6.1 Die Erschließungsstraßen sind als Anliegerwege in einer Breite von 4,75 m auszubauen. Es werden keine straßenbegleitenden Gehwege angelegt, da eine Mischnutzung der Straßen vorgesehen ist.
7. Pflanzgebote  
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)
- 7.1 Die im Planteil festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind mit Großbäumen zu bepflanzen. Geringe Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind in begründeten Fällen (Verlauf von Leitungstrassen, Lage von Ein- und Ausfahrten) möglich.
- Es sind standortgerechte Gehölzarten lt. Pflanzliste (Anlage) zu wählen.

- 7.2 Alle vorhandenen Bäume im Geltungsbereich, die in 1 m Höhe einen Stammdurchmesser von mindestens 15 cm aufweisen und nicht in einem Baufenster liegen, genießen Bestandsschutz und sind zu pflegen und zu erhalten. Dies gilt auch, wenn sie nicht einzeln als erhaltenswerte Bäume gekennzeichnet sind.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO)

---

1. Baukörper

- 1.1 ~~Der Hauptbaukörper muß eindeutig ablesbar sein und eine klare Grundform aufweisen. Nach Möglichkeit sind rechteckige, geschlossene Gebäudeformen anzustreben.~~  
Anbauten dürfen maximal die halbe Breite des Hauptbaukörpers aufweisen.
- 1.2 ~~Gebäudeecken ohne Abstütungen sind unzulässig. Die Abstütungen sind senkrecht auszuführen.~~ lt. Abwägung gestrichen

2. Fassaden

- 2.1 ~~Die Fassaden sind mit einem ausgewogenen Verhältnis von geschlossenen Wandflächen und Öffnungen, in gestalterischer Verwandtschaft zu ortstypischen Gebäuden auszubilden.~~
- 2.2 ~~Die Fassadenflächen sind mit ortstypischen Oberflächenmaterialien, wie Putz, Holz oder ausnahmsweise Naturstein in geringem Umfang herzustellen.~~
- 2.3 Für die Hauptfassadenflächen sind gedeckte Pastell- oder Erdfarbtöne zu verwenden. Ein reinweißer Fassadenfarbton ist nur als Gliederungs- und Absetzfarbe zulässig.

3. Dächer

- 3.1 Die Dächer der Wohngebäude sind als symmetrische Satteldächer mit auf gleicher Höhe durchlaufendem First auszubilden. Die Hauptfirstrichtung muß eindeutig ablesbar sein. Die in den Gebieten WA2 und WA3 festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Krüppelwalme sind zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 30° betragen.
- 3.2 Es sind ortstypische Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Zulässig sind Materialien im Ziegel- und Schieferformat und in Ziegel- oder Schieferfarbtönen.
- 3.3 Der Dachüberstand sowohl traufseitig als auch ortgangseitig darf 50 cm nicht überschreiten. Ausnahmen hierzu bilden abgeschleppte Dächer über Vorbauten,

Erker oder offenen Stellplätzen.

Dachaufbauten dürfen maximal eine Länge von 5 m auf der Traufseite besitzen.

- 3.4 Nebengebäude und freistehende Garagen können ausnahmsweise mit einem Flachdach ausgeführt werden, wenn sie mindestens 1 m hinter der Gebäudeflucht der Wohnbauten zurück gesetzt sind. Flachdächer über 18 m<sup>2</sup> Größe sind zu begrünen.

#### 4. Antennenanlagen

Je Wohngebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. ~~Parabolspiegel von Satelittenanlagen sind so einzuordnen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.~~

#### 5. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude

- 5.1 Garagen und Wohngebäude sollen eine gestalterische Einheit bilden. ~~Es ist anzustreben, die Garagen in den Wohngebäuden zu integrieren bzw. mit diesen zu verbinden.~~
- 5.2 Werden Garagen, überdachte Stellplätze oder Nebengebäude direkt an Wohngebäude angebaut, so sind sie mindestens um 0,5 m hinter der Bauflucht zurückzusetzen.
- ~~5.3 Nebenanlagen, die ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sind in Holzbauweise mit Brettschalung auszuführen. Die Tragwerkskonstruktion überdachter Stellplätze (Carports) ist in Holz auszuführen und durch Eingrünung mit Kletterpflanzen und Sträuchern in das Erscheinungsbild des Grundstückes einzufügen.~~
- 5.3 Nichtüberdachte Stellplätze einschließlich Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien herzustellen. Dies ist durch den Einsatz geeigneter Materialien, wie Pflaster, Rasengittersteine, oder auch sandgeschlammten Decken zu sichern.

#### 6. Verkehrsflächen

- 6.1 Öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen,
-

begrüntem Oberflächenbelägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, Betonwaben- oder -gitterplatten mit Rasenein-  
saat) herzustellen.

6.2 Alle Gehwege sind als sandgeschlämmte Schotterdecke herzustellen.

6.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art (insbesondere Bepflanzungen, massive Grundstückseinfriedungen) über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

## 7. Freiflächengestaltung

7.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

7.2 Entlang der Straßen sind die Einfriedungen um mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze einzurücken. Dieser 1 m breite Streifen ist dauerhaft zu begrünen.

7.3 Auf den Einzelgrundstücken ist je Wohngebäude mind. 1 einheimischer Laubbaum nach Pflanzliste zu pflanzen. Darüber hinaus sind pro 500 m<sup>2</sup> Einzelgrundstücksfläche mindestens 2 Groß- oder Kleinbäume, 8 Groß- und 15 sonstige Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

7.4 Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchergruppen sind Pflanzriegel anzulegen. Dabei sind pro 100 m<sup>2</sup> zu begründende Fläche folgenden Pflanzbindungen zu befolgen:

- a) 1 Großbaum oder
- b) 2 Kleinbäume und 20 Sträucher oder
- c) 1 Kleinbaum, 5 Großsträucher, 20 sonstige Sträucher.

Diese genannten "Pflanzbausteine" sind dabei im Wechsel anzuordnen.

7.5 Die laut Pflanzgebot anzupflanzenden Großbäume werden auf die unter 7.3 und 7.4 genannten Stückzahlen angerechnet.

7.6 Mindestens 100 % aller zu pflanzenden Gehölze sind aus der Pflanzliste auszuwählen.

## 8. Einfriedungen

- 8.1 Grundstückseinfriedungen dürfen nicht höher als 1,25 m sein und sind von der Straßenkante um mindestens 1,0 m einzurücken.
- 8.2 Außer Heckengehölzen sind als Einfriedungen nur Holzlattenzäune zulässig.

## ~~9. Genehmigungspflichtige Anlagen~~

~~Werbeanlagen und Automaten aller Art sind genehmigungspflichtig, soweit sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar sind.  
Die Genehmigung ist zu versagen, wenn diese Anlagen aufgrund ihrer Dimension und Gestaltung das Straßenbild stören.~~

## 10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festlegungen der hiermit nach § 83 Sächsischer Bauordnung erlassenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

## ~~11. Sonstige Auflagen~~

~~Jedem Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizufügen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen zur Freiflächengestaltung und zur Flächenversiegelung ablesbar ist. Dieser Begrünungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.~~

## ANHANG

### 1 Pflanzenliste

#### 1. Großbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gemeine Roßkastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stiel - Eiche
Salix alba	Silber - Weide
Tilia cordata	Winter - Linde
Tilia platyphyllos	Sommer - Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

#### 2. Kleinbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Malus domestica	Haus - Apfel
Malus sylvestris	Holz - Apfel
Morus alba	Maulbeere
Prunus avium	Vogel - Kirsche
Prunus padus	Trauben - Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Salix fragilis	Bruch-Weide

#### 3. Großsträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gem. Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn



Euonymus europaeus  
Frangula alnus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera nigra

Pfaffenhütchen  
Faulbaum  
Gem. Liguster  
Schwarze  
Heckenkirsche  
Rote Heckenkirsche  
Echte Mispel  
Kreuzdorn  
Sal - Weide  
Korb - Weide  
Schwarzer Holunder  
Hirsch - Holunder  
Wolliger Schneeball

Lonicera xylosteum  
Mespilus germanica  
Rhamnus cathartica  
Salix caprea  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Viburnum lantana

#### 4. Sonstige Sträucher

Amelanchier ovalis  
Berberis vulgaris  
Cotoneaster integerrimus  
Cytisus scoparius  
Prunus spinosa  
Prunus tenella  
Ribes alpinum

Gemeine Felsenbirne  
Gemeine Berberitze  
Felsenmispel  
Besenginster  
Schlehe  
Zwergmandel  
Alpen -  
Johannisbeere  
Weiße Rose  
Acker - Rose  
Hunds - Rose  
Wein - Rose  
Bibernell - Rose  
Apfelduft - Rose  
Brombeere  
Himbeere  
Schneebeere

Rosa x alba  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Rosa rubiginosa  
Rosa pimpinellifolia  
Rosa villosa  
Rubus fruticosus  
Rubus idaeus  
Symphoricarpos albus

2 Ökologische Bilanz