

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

**Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)**  
**Ausschluss von nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**  
 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Wohnheiten gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB**  
 Bei Einzelhäusern sind pro Einheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

### 2.2. Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO)

**Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch die Grundflächen von notwendigen Garagen, Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % der zulässigen überbaubaren Grundfläche überschritten werden.

### 2.3. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens auf max. 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Aufschüttungen sind bis 0,30 m über die Bezugspunkthöhe zulässig. Abgrabungen bis 0,50 m unter die Bezugspunkthöhe zulässig.

### 2.4. Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkthöhe wird wie folgt festgesetzt:  
 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1: 118,67 DHNN16  
 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2: 118,70 DHNN16  
 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3: 118,84 DHNN16

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**  
 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

### 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

**4.1. Zulässige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO**  
 Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen dem festgesetzten öffentlichen Fußweg entlang der Sportbitzer Straße und straßenzugewandter Baulinie der Gebäude die an der Sportbitzer Straße liegen.

### 4.2. Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Sofern Garagen bzw. Carports errichtet werden, sind Nebenanlagen nur in Kombination mit diesen zulässig. Ausnahmen gelten nur für Swimmingpools, Spielgeräte, Gewächshäuser und Terrassen.

### 4.3. Nachzuweisende Stellplätze

Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten und nachzuweisen.

### 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**5.1. Zufahrten zu den Baugrundstücken**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig.

### 5.2. Freihalten der festgesetzten Verkehrsflächen

Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art oder anderen Gegenständen sowie die Errichtung baulicher Anlagen sind auf den festgesetzten Verkehrsflächen nicht zulässig. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind jederzeit freizuhalten.

### 5.3. Fußwege

Für die Befestigung der Fußwege sind wasserdruckfähige Materialien, wie wassergebundene Decke, Schotter oder großflüßiges Pflaster zu verwenden. Die Fußwege sind entsprechend den technischen Anforderungen des Wegebaus anzulegen. Für die Überfahrt in die Erschließungswege und die Feuerwehraufstellflächen ist der Bordstein anzubsenken.

### 6. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

### 6.1. Private Grünflächen gemäß Grünordnungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20, 25a und 25b BauGB)

6.1.1 Die auf der Fläche der Gebäude 3.1a und 3.1b als auch auf der Fläche der Gebäude 3.2a und 3.2b vorhandenen Flächenversiegelungen durch Gartenhäuser, Schuppen und andere versiegelte Flächen sind komplett zurückzubauen bzw. in die Freiflächen der Wohnbaugrundstücke zu integrieren.

6.1.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Wohngebieten sind mit Rasen zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Die privaten Grünflächen sind zusätzlich gemäß der nachfolgenden Pflanzvorschrift zu bepflanzen.

6.1.3 Die Grundstücksflächen in den Wohngebieten sind zusätzlich mit Gehözen der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Pro Baugrundstück ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbäum als Hochstamm mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang oder 1 hochstämmiger Obstbaum mit mindestens 10 - 12 cm Stammumfang zu pflanzen. Zusätzlich sind je angefangener 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 5 Sträucher, 60 - 100 cm, zu pflanzen.

6.1.4 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

6.1.5 **Pflanzliste 1:** Bäume auf bebauten Grundstücksflächen (Auswahl)

Feldahorn	-	Acer campestre
Rotkastanie	-	Castanea sativa
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Walnuss	-	Juglans regia
Kulturapfel (regionaltyp. Sorten)	-	Malus domestica
Süßkirsche (regionaltyp. Sorten)	-	Prunus avium
Sauerkirche (regionaltyp. Sorten)	-	Prunus cerasus
Kultur-Pflaume (regionaltyp. Sorten)	-	Prunus domestica
Steinweichsel	-	Prunus mahaleb
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata

6.1.6 **Pflanzliste 2:** Straucharten auf bebauten Grundstücksflächen (Auswahl)

Gewöhnliche Berberitze	-	Berberis vulgaris
Blutroter Hartiegel	-	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	-	Corylus avellana
Pflaumenhüchen	-	Euonymus europaea
Faulbaum	-	Frangula alnus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Rotkeckenirsche	-	Lonicera xylosteum
Schwarze Heckenkirsche	-	Lonicera nigra
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Traubentholender	-	Sambucus racemosa
Felsenbirne	-	Amelanchier canadensis
Wacholder	-	Juniperus communis
Eibe	-	Taxus baccata

6.1.7 Die zusätzliche Anpflanzung von Ziergehölzen auf den privaten Grundstücksflächen, über die oben genannte Pflanzvorschrift hinaus, ist zulässig.

6.1.8 Auf den an Weg 01 angrenzenden Grundstücken entlang des Maltengrabens dürfen keine großwüchsigen Bäume (Großgrün) wie Roßkastanien, Eichen und Linden gepflanzt werden, damit das angrenzende Zauneidechsenhabitat am Maltengraben dadurch nicht verschattet wird.

6.1.9 Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.

6.1.10 Auf der westlich angrenzenden Böschung am Großlugauer Graben sind entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen Gehölze gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Pflanzmaterial: Heister, 100 - 150 cm; Sträucher, 60 - 100 cm.

6.1.11 **Pflanzliste 3:** Gehölzpflanzungen auf westlich angrenzender Böschung (Auswahl)

Blutroter Hartiegel	-	Cornus sanguinea
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Purpurweide	-	Salix purpurea
Gewöhnliche Hasel	-	Corylus avellana
Pflaumenhüchen	-	Euonymus europaea
Faulbaum	-	Frangula alnus
Schwarze Heckenkirsche	-	Lonicera nigra
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Traubentholender	-	Sambucus racemosa

6.1.12 Auf den Flächen **Freifl.01** und **Freifl.02** zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die vorhandene Ackerfläche in Extensivland umgewandelt. Dazu erfolgt eine Ansaat mit Landschaftsrassen mit Kräutern. Die Pflege erfolgt durch ein- bis zweimaliges Mähen pro Jahr. Auf den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet. Die für den Naturschutz gewidmeten Flächen sind rechtlich durch Grundbucheintrag zu sichern und dies ist der Naturschutzbehörde nachzuweisen. Die Absicherung der festgesetzten Pflegemaßnahmen auf allen Ausgleichsflächen sind ebenfalls vertraglich abzusichern und die Vertragsvereinbarung ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

6.1.13 Das auf den privaten Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln, zu nutzen und über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

6.1.14 Die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der privaten Grundstücke sind in wasserdruckfähigem Aufbau herzustellen.

6.1.15 Entlang des Maltengrabens und des Großlugauer Grabens wird ein 10 m breiter Gewässerstrandstreifen als „Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Die auf den Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Nutzung entspricht den gesetzlichen Anforderungen an einen Gewässerstrandstreifen.

### 6.2. Artenschutzmaßnahmen gemäß Grünordnungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

6.2.1 Unmittelbar vor dem Abriss alter Gebäude sind diese auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten zu kontrollieren. Bei Befunden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen. Der Abriss von Altbauwerken ist im Zeitraum zwischen November bis März durchzuführen.

6.2.2 Gehölzfällungen dürfen nur im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen. Sollten Fällungen außerhalb dieses Zeitraumes unvermeidbar sein, so ist eine naturschutzrechtliche Ausnahme genehmigung zu beantragen und die Fällungen sind durch die ökologische Baubegleitung zu beaufsichtigen. Bei Befunden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen.

6.2.3 Als Ersatz für die Beseitigung von natürlichen Niststätten baumhöhlenbewohnender Vogelarten und von künstlichen Nistkästen an den vorhandenen Obstbäumen sind vor der Baufeldreimachung 12 Ersatznester für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung anzubringen.

6.2.4 Bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen sind insektenchonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel zu verwenden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

6.2.5 Insbesondere zum Schutz von Amphibien und Reptilien sind die Baugruben der an den Weg 01 angrenzenden Baugrundstücke während der Bauphase mit Schutzäunen so zu sichern, dass keine Tiere in die Baugrube gelangen können.

6.2.6 Auf den festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 3 Steinrücken als Ersatzhabitate für die Zauneidechse, mit einer Länge von jeweils 5m und einer Breite von jeweils 1m, anzulegen. Die Ausführungsplanung ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und von dieser freizugeben.

6.2.7 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind die Zauneidechsen an mindestens 6 Terminen mit optimaler Witterung von ausgewiesenen Fachpersonen im Aktivitätszeitraum der Art (April bis Juni) anzulegen und in geeignete Ersatzstrukturen umzusetzen. Eine Rückwanderung in das Baufeld ist wirksam zu verhindern. Dazu ist ein Reptilienschutzzaun zu errichten.

### 6.3 ergänzende grünordnerische Hinweise gemäß Grünordnungsplan

**6.3.1 Begrünnungs- und Pflanzungsmaßnahmen**  
 Die festgesetzten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen sind spätestens 1 Jahr nach der Herstellung des jeweiligen Objekts fertigzustellen. Alle Begrünnungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzlücken sind unverzüglich zu ersetzen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.

### 6.3.2 Bodenschutz

Die Grundsätze des Bodenschutzes wie die Forderungen nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und sonstigen schädlichen Beeinträchtigungen sind bei Umsetzung des Vorhabens zwingend zu beachten.

### 7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmissionen**  
 Schutzanspruch an die Allgemeinen Wohngebiete: Die einzuhaltenden Mindestanforderungen an die Außenfassaden sind in der Tabelle 1 zu I.7 gebäude- und fassadenweise festgelegt.  
 WA 1: Tabelle 1 Gebäude 1.1 bis 1.7  
 WA 2: Tabelle 1 Gebäude 2.1 bis 2.7  
 WA 3: Tabelle 1 Gebäude 3.1a bis 3.4

Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind entweder an der Südwandfassade anzuordnen oder mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten. Terrassen bzw. Freiflächen die zum längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt sind dürfen nicht in Richtung der nordöstlich gelegenen Bahnlinie angelegt werden.

### 8. ergänzende Festsetzungen

**8.1 Hochwasserschutz**  
 Der Maltengraben wurde im betroffenen Abschnitt für den Hochwasserschutz bis HO100 (100-jährliches Hochwasser) ausgebaut. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Extremhochwasser nicht schädlos abgeführt werden kann und somit Überschwemmungen in die anliegenden Flächen möglich werden.

**8.2 Radonrisiko**  
 Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften der Gebäude hinsichtlich eines Radontrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

**8.3 Gewässerstrandstreifen**  
 Der Gewässerstrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG entlang des Maltengrabens und des Großlugauer Graben darf nicht überbaut und nicht für die Baustelleneinrichtung oder zur Ablagerung von Boden- und Baumaterialien benutzt werden. Die Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 24 Abs.3 SächsWG gelten und sind einzuhalten. Das Bauverbot für bauliche Anlagen betrifft alle Anlagen gemäß SächsBO, auch Wege und Nebengebäude sowie Garagen und Carports und sonstige Anlagen. Auch die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, ist verboten. Darüber hinaus ist die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln verboten.

**8.4 Niederschlagsentwässerung**  
 Das in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen und mittels Kiesrigolen oder mittels Kiesrigolen in Verbindung mit Zisternen oder Mulden zu versickern. Regenwasserversickerungsanlagen sind gem. Arbeitsblatt DWA-A138 auszuführen. Die Versickerung ist jeweils pro Grundstück durch den Eigentümer nachzuweisen. Das auf den Verkehrsflächen Weg01 bis Weg04 entlang der Grundstücksgrenzen anfallende Niederschlagswasser wird auf den jeweilig angrenzenden privaten Wohngebietsumfängen versickert.

**8.5 Trinkwasserversorgung**  
 Für die nicht unmittelbar an der Sportbitzer Straße liegenden Gebäude ist eine gesonderte Vereinbarung mit dem Zweckverband Wasserversorgung ZVWV Pirmas/Sebnitz erforderlich.

**8.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

**8.6.1 Leitungsrecht L1 zugunsten des Versorgungsträgers zur Trinkwasserleitung**  
 Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht L1 stellt den grundbuchrechtlich gesicherten Schutzstreifen von 8 m Breite der bestehenden Trinkwasserleitung dar. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen sowie die Durchführung von Anpflanzungen nicht zulässig. Es dürfen im Bereich des Schutzstreifens keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Leitungsrecht L1 umfasst die Rechte des Versorgungsträgers zur Sicherung des Betriebs und der Instandhaltung der unterirdischen Trinkwasserleitung.

**8.6.2 Leitungsrecht L2 zugunsten des Versorgungsträgers zur ELT-Hochspannungsfreileitung**  
 Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht L2 stellt die Lage einer 15 m breiten ELT-Hochspannungsfreileitung mit einem eingetragenen Schutzstreifen von 18 m zu beiden Seiten der Mastachse der Freileitungsmasten. Innerhalb des insgesamt 32 m breiten Schutzstreifens ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie die Durchführung von Anpflanzungen nicht zulässig. Es dürfen im Bereich der Schutzfläche keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Freileitung oder deren baulichen Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. Das Leitungsrecht L2 umfasst die Rechte des Versorgungsträgers zur Sicherung des Betriebs und der Instandhaltung der ELT-Hochspannungsfreileitung.

**8.6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1**  
 Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1 zu belastende Fläche besteht zugunsten der Eigentümer der Freifläche 01 und die Anlieger der Privatgrundstücke zu den Gebäuden 1.1, 1.2, 3.3 und 3.4. Innerhalb der festgelegten Trasse ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen, die Durchführung von Anpflanzungen und das Abstellen/Parken von Fahrzeugen jeglicher Art nicht zulässig.

**8.6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2**  
 Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2 zu belastende Fläche besteht zugunsten der Anlieger des Privatgrundstücks zum Gebäude 3.2b sowie den Ver- und Entsorgungsträgern. Die festgelegte Trasse dient der Erreichbarkeit und der technischen Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen der rückwärtigen Bebauung. Innerhalb der festgelegten Trasse ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen, die Durchführung von Anpflanzungen und das Abstellen/Parken von Fahrzeugen jeglicher Art nicht zulässig.

**8.6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL3**  
 Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL3 zu belastende Fläche besteht zugunsten der Anlieger des Privatgrundstücks zum Gebäude 3.1b sowie den Ver- und Entsorgungsträgern. Die festgelegte Trasse dient der Erreichbarkeit als auch der technischen Erschließung mit Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der festgelegten Trasse ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen, die Durchführung von Anpflanzungen und das Abstellen/Parken von Fahrzeugen jeglicher Art nicht zulässig.

**8.6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL4**  
 Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL4 zu belastende Fläche besteht zugunsten der Eigentümer der Freifläche 02 sowie den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der festgelegten Trasse ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen, die Durchführung von Anpflanzungen und das Abstellen/Parken von Fahrzeugen jeglicher Art nicht zulässig.

**8.6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL5 (Weg01)**  
 Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL5 zu belastende Fläche besteht zugunsten des Anliegers des Privatgrundstücks zu dem Gebäude 1.7, der Eigentümer der Freifläche 02 sowie den Ver- und Entsorgungsträgern. Die festgelegte Trasse dient der Erreichbarkeit als auch der technischen Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen der rückwärtigen Bebauung. Innerhalb der festgelegten Trasse ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen, die Durchführung von Anpflanzungen und das Abstellen/Parken von Fahrzeugen jeglicher Art nicht zulässig.

**8.6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL6 (Weg02)**  
 Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL6 zu belastende Fläche besteht zugunsten der Anlieger der Privatgrundstücke zu den Gebäuden 1.5 und 1.6 sowie den Ver- und Entsorgungsträgern. Die festgelegte Trasse dient der Erreichbarkeit als auch der technischen Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen der rückwärtigen Bebauung. Innerhalb der festgelegten Trasse ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen, die Durchführung von Anpflanzungen und das Abstellen/Parken von Fahrzeugen jeglicher Art nicht zulässig.

**8.6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL7 (Weg03)**  
 Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL7 zu belastende Fläche besteht zugunsten der Anlieger der Privatgrundstücke zu den Gebäuden 1.3 und 1.4 sowie den Ver- und Entsorgungsträgern. Die festgelegte Trasse dient der Erreichbarkeit als auch der technischen Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen der rückwärtigen Bebauung. Innerhalb der festgelegten Trasse ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen, die Durchführung von Anpflanzungen und das Abstellen/Parken von Fahrzeugen jeglicher Art nicht zulässig.

**8.7 Denkmalschutz**  
 Die Bauherren haben für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalrechtlich genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen. 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/oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten – auch außerhalb der gekennzeichneten Relevanzbereiche – Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern die zuständige Fachbehörde nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG).

Da das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können sich im Zuge der Erdarbeiten weitere archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die ausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Der Passus ist schriftlich im Wortlaut den bei Erschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen. Er ist gleichfalls schriftlich im Wortlaut an die Bauherren zu übermitteln und muss an deren Baustellen und den mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vor Beginn zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und Abs. 2 SächsBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

**1.1 Dächer**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind Satteldächer und Zeldächer zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Satteldächer zulässig. Walmdächer sind nicht zulässig. Dachdeckungen sind nur in nicht-glänzender Ausführung in anthrazitfarbiger oder rötlicher Färbung zulässig. Dachgauben und Dachschindeln sind auf insgesamt maximal 2/3 der jeweiligen Traufhöhe zulässig sowie mit einem Mindestabstand von 0,75 m zum First, zur Traufe und zum Ortsgang zulässig. Dachüberstände sind umlaufend bis zu 0,60 m zulässig.

**1.2 Fassaden**  
 Es sind verputzte Gebäudefassaden zulässig. Bis zu einem Anteil von 25 % der Fassadenfläche sind Fassadenteile in anderen Materialien in gedeckter Färbung zulässig. Stark reflektierende oder glänzende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig. Fassaden sind mit einem Remissionswert von 50 % bis 80 % auszubilden. Grelle, selbstleuchtende oder reflektierende Farben sind nicht zulässig.

**1.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports**  
 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit Flachdach oder Pultdach bis max. 10° Dachneigung zulässig.

**2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**  
 Die Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Hecke aus einheimischen Laubgehölzen gemäß 1.6.1.6 Pflanzliste 2 bis zu einer Höhe von max. 1,50 m oder Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune oder Hecken aus einheimischen Laubgehölzen gemäß 1.6.1.6 Pflanzliste 2 bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

**III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**Gewässerabstand**  
 Gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG ist ein zehn Meter breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante einzuhalten. Der Streifen ist zugänglich und von Bebauung freizuhalten.

**IV. Rechtsgrundlagen**

**1. Bauplanungsrecht (BauGB)**  
 Vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
 Vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786)

**2. Bauordnungsrecht**  
 Sächsisches Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist

**3. Bauneben- und Fachrecht**  
 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.

## Nebenzeichnung zu Punkt I.7: Lage und Bezeichnung der einzelnen Gebäude im Geltungsbereich



Tabelle 1 zu I.7: einzuhaltende bauakustische Mindestanforderungen für die einzelnen Gebäude auf den bebaubaren Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3

Gebäude	Fassade	L <sub>a</sub> in dB(A)			Gebäude	Fassade	L <sub>a</sub> in dB(A)			Gebäude	Fassade	L <sub>a</sub> in dB(A)		
		Tag	Nacht	LPB			Tag	Nacht	LPB			Tag	Nacht	LPB
1.1	Nord	54	63	III	2.1	Nord	55	61	III	3.1a	Nord	54	61	III
	Ost	54	63	III		Ost	60	65	III		Ost	50	61	III
	Süd	48	53	I		Süd	55	58	II		Süd	54	57	II
	West	52	61	III		West	52	62	III		West</			