

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)
Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen
 - 1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zugelassen
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO u. § 90 Abs. 2 SächsBO)
 - 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
Siehe Planeinschrieb als Höchstgrenze.
Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis 50 % zulässig
 - 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO u. § 90 Abs. 2 SächsBO)
Siehe Planeinschrieb als Höchstgrenze
- 1.3 Bauweise, Baugrenze und Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12/14/22/23 BauNVO u. § 2 Abs. 2 SächsBO)
 - 1.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 1/2 BauNVO)
E = Einzelhäuser sind bis zu einer Länge von 16 m zulässig.
D = Doppelhäuser sind bis zu einer Länge von 24 m zulässig.
 - 1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 1/3 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO sind Überschreitungen der Baugrenzen durch vortretende Bauteile (Dachvorsprünge, Überdachungen) und untergeordnete Vorbauten (Erker, Balkone) bis zu 0,5 m zulässig.
Weitere Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von eingeschossigen Gebäuden gemäß § 2 Abs. 2 SächsBO mit einer Bruttogrundfläche von mehr als 10 m² sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 1.3.3 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die eingetragenen Firstrichtungen gelten für die Hauptdächer der Hauptgebäude.
- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzte Straßenverkehrsfläche ist öffentliche Verkehrsfläche.
- 1.5 Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Im Bereich ohne Ein- und Ausfahrt dürfen auf den Baugrundstücken keine befahrbaren Flächen mit Verbindung zum öffentlichen Verkehrsraum angelegt werden.
Im Ein- und Ausfahrtbereich sind die befahrbaren Flächen zur Verbindung der Baugrundstücke mit dem öffentlichen Verkehrsraum vorzusehen.
- 1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind zugunsten von Ver- bzw. Entsorgungsträgern und Rettungskräften für Hinterliegerflächen sowie Nutzer von Hinterliegerflächen zu belasten.

- 1.7 **Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung freizuhalten, wobei als sichtbehindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gelten
- 1.8 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Im Bereich der Kreisstraße K 8772 sind an den straßenzugewandten Gebäudefassaden Schallschutzfenster der Klasse 2 vorzusehen.
(Siehe Schalltechnische Untersuchung 99 632/01, Dr. Fürst Schallschutz Consulting)
- 1.9 **Flächen zur Anpflanzung bzw. zur Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 1.9.1 **Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Pflanzzwang/Pflanzbindung 1:
- Heckenanpflanzung
 - Breite 5 m und Höhe unbegrenzt
 - Erstbepflanzung mit zwei mal verpflanzten Heistern von ca. 1,5 m Höhe und einem Pflanzabstand von ca. 1 m
 - Pflanzausfälle ersatzungspflichtig
- Pflanzzwang/Pflanzbindung 4:
- Obstbaumpflanzung
 - Hochstammsorten mit Stammdurchmesser von 10-12 cm
 - Erstpflanzung und sechs-jährige Pflege
 - Pflanzausfälle ersatzungspflichtig
- 1.9.2 **Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Pflanzzwang/Pflanzbindung 2:
- Gehölzflächenerhalt
- Pflanzzwang/Pflanzbindung 3:
- Streuobstwiesenerhalt
- 1.9.3 **Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB)**
- Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes:
- Streuobstwiesenpflanzung
 - Teilbereich des Flurstücks Nr. 196 der Gemarkung Mügeln
 - Eigentümer Stadt Heidenau
 - Pflanzfläche 2.401 m²
 - Pflanzrastermaß 10 x 10 m
 - 26 Obstbäume
 - Hochstammsorten mit Stammdurchmesser von 10-12 cm
 - Erstpflanzung und sechs-jährige Pflege
 - Pflanzausfälle ersatzungspflichtig

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Sächsischer Bauordnung

- 2.1 Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**
Bei Hauptgebäuden sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig.
Bei Nebengebäuden sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und Flachdächer zulässig.
- Dachgaupen und -einschnitte sind im Gesamtumfang von höchstens 2/3 der Trauflänge sowie mit einem Mindestabstand von 1,0 m zum First und einem Mindestabstand von 1,0 m zum Ortgang zulässig.
- Dacheindeckungen sind in rotbrauner bzw. grauer Färbung in matter, nichtglänzender Ausführung zulässig.
- 2.2 Außenwände (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**
Verputzte bzw. hölzerne und mit gedecktem Farbanstrich versehene Gebäudefassaden sind zulässig.
- 2.3 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)**
Zur Einfriedung sind Hecken und Zäune zulässig.

3. Hinweise

- 3.1 Bodenschutz**
Bei baulichen Arbeiten ausgehobener Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB wiederverwendbar zu erhalten und vor Beseitigung zu bewahren.
Bei baulichen Arbeiten bekannt gewordene Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- 3.2 Denkmalschutz**
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden.
Auf tretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
- 3.3 Wasserschutz**
Bei baulichen Arbeiten, die Auswirkungen auf das Grundwasser haben können, sind diese gemäß § 45 Abs. 1 Sächsisches Wassergesetz spätestens einen Monat vor Ausführungsbeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- 3.4 Erschließungsanlagen**
Der Eigentümer hat gemäß § 126 Abs. 1 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück nach Benachrichtigung zu dulden.
- 3.5 Abfallentsorgung**
Auf den Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Einzelabfallentsorgungsanlagen in ausreichender Größe und geeigneter Form vorzusehen.