

Anlage 142/2018-1

MI 1	II+D
0,3	E
9,50 m	SD, ZD

WA 1	II+D
0,3	E
9,50 m	SD, ZD

WA 2	II+D
0,3	E
9,50 m	SD

WA 3	II+D
0,4	ED
10,50 m	SD, ZD



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(§ 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung)

I. Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 BauGB)

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI 1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

- 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl z. B. 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr.1 und § 19 BauNVO)
- II + D Zahl der Vollgeschosse, zwingend + Dachgeschoss, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 20 BauNVO)
- FH 9,50 m Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)
maximal zulässige Firsthöhe, z.B. 9,50 m über Gelände
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22/23 BauNVO)

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Stellung Baulicher Anlagen:
- Ausrichtung der Längsachse der Gebäude (Firstrichtung)

4. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Fußweg
- private Verkehrsfläche
- verkehrsberuhigter Bereich

5. Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr.25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

- Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB
- Erhaltung von Gehölzen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB
- Pflanzung von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Zweckbestimmung Parkanlage
- Baum, zu pflanzen
- Laubbaum, alt, zu erhalten
- Laubbaum, jung, zu erhalten
- Obstbaum, zu erhalten
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Grünstreifen neben Gehweg

6. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegen sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
- Zweckbestimmung:
- GFL 1 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten Freifläche 01

- L 1 Leitungsrecht zugunsten der Trinkwasserversorgung
- L 2 Leitungsrecht zugunsten der Stromversorgung

7. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- Schutzfläche für ELT-Freileitung

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Sächs BO)

- Dachformen:
- SD Satteldach
- ZD Zeltdach

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

- Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i. V. m. § 24 SächsWG

IV. Zeichnerische Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

- 75 / 100 / s Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Grenzen vorhandener Flurstücke
- ELT-Freileitung Mast

2. sonstige erläuternde Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Füllschema der Nutzungsschablone:

1	2	1 Art der baulichen Nutzung
3	4	2 Zahl der Vollgeschosse
5	6	3 max. zulässige Grundflächenzahl
		4 Bauweise
		5 maximale Firsthöhe
		6 Dachform

- temporärer Müllstandort
- Feuerwehraufstellfläche
- Abriss



STADT HEIDENAU
BEBAUUNGSPLAN G 23/1
WOHNGEBIET SPORBITZER STR.

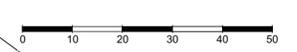
WOHNGEBIET SPORBITZER STR. HEIDENAU

Entwurf: Rechtsplan
Plan Nr.: V5_1
Blatt 01

Maßstab: 1 : 1000
Datum: 27.02.2018
Index 01: 11.09.2018

gez. raumfeld architekten, bj/ds

KRETSCHMAR + DR. BORCHERS
FREIE ARCHITEKTEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 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.

- Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)**
Ausschluss von nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind nicht zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 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.

- Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4)**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 und im Mischgebiet MI 1 wird die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens auf max. 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.
Aufschüttungen sind nur bis in Höhe des Bezugspunktes, Abgrabungen bis 0,50 m unter die Bezugspunkthöhe zulässig.

- Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
Der Bezugspunkt wird durch die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Sporbitzer Straße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie bestimmt.

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

- 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 und des Mischgebiets ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

- 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.

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
Die zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Baulinie der Gebäude, die an der Sporbitzer Straße liegen.

- Nachweisende Stellplätze (§ 49 SächsBO)**
Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Zufahrten zu den Baugrundstücken
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und dem Mischgebiet MI 1 ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig.

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

- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20, 25a und 25b BauGB)**
Auf den Flurstücken 74 und 74e der Gemarkung Gommern vorhandene Flächenversiegelungen durch Gartenhäuser, Schuppen und andere versiegelte Flächen sind komplett zurück zu bauen und in die Freiflächen der Wohnbaugrundstücke zu integrieren.

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

Die Grundstücksflächen in den Wohngebieten und im Mischgebiet sind zusätzlich mit Gehözen der Pflanzlisten 2 und 3 zu bepflanzen. Pro Baugrundstück ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang oder 1 hochstämmiger Obstbaum mit mindestens 10 - 12 cm Stammumfang zu pflanzen. Zusätzlich sind je angefangener 500m² Grundstücksfläche mindestens 5 Sträucher, 60 - 100 cm, zu pflanzen.

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

Pflanzliste 2: Bäume auf bebauten Grundstücksflächen (Auswahl)	
Feldahorn	- Acer campestre
Rotblühende Roßkastanie	- Aesculus carnea
Hainbuche	- Carpinus betulus
Walnuss	- Juglans regia
Kulturapfel (regionaltyp. Sorten)	- Malus domestica
Süßkirsche (regionaltyp. Sorten)	- Prunus avium
Sauerkirsche (regionaltyp. Sorten)	- Prunus cerasus
Kultur-Pflaume (regionaltyp. Sorten)	- Prunus domestica
Steinweichsel	- Prunus mahaleb
Rotdorn	- Crataegus laevigata „Paul“ s. Scarlet“
Traubeneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Quercus robur
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Winterlinde	- Tilia cordata

Pflanzliste 3: Straucharten auf bebauten Grundstücksflächen (Auswahl)

Gewöhnliche Berberitze	- Berberis vulgaris
Blutroter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	- Corylus avellana
Zweigriffiger Weißdorn	- Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
Faulbaum	- Frangula alnus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Schwarze Heckenkirsche	- Lonicera nigra
Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	- Rosa canina
Traubenholunder	- Sambucus racemosa
Felsenbirne	- Amelanchier canadensis
Wacholder	- Juniperus communis
Eibe	- Taxus baccata

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

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.

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

Auf der westlich angrenzenden Böschung am Großlugaer Graben sind entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen Gehölze gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen.
Pflanzmaterial: Heister, 100 - 150 cm; Sträucher, 60 - 100 cm.

Pflanzliste 4: Gehölzpflanzungen auf westlich angrenzender Böschung (Auswahl)

Blutroter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Purpurweide	- Salix purpurea
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus
Gewöhnliche Hasel	- Corylus avellana
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
Faulbaum	- Frangula alnus
Schwarze Heckenkirsche	- Lonicera nigra
Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	- Rosa canina
Traubenholunder	- Sambucus racemosa

Auf den Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die vorhandene Ackerfläche in Extensivgrünland umgewandelt. Dazu erfolgt eine Ansaat mit Landschaftsrasen mit Kräutern. Die Pflege erfolgt durch ein- bis zweimaliges Mähen pro Jahr. Auf den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet.

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.

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

Entlang des Maltengrabens wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen als „Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

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

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 Altbauten ist im Zeitraum zwischen November bis März durchzuführen.

Gehölzfällungen dürfen nur im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen. Sollten Fällungen außerhalb dieses Zeitraumes unvermeidbar sein, so ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung 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.

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

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

6.3 Hinweise

Begrünungs- 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 Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle 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.

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.

Hochwasserschutz

Der Maltengraben wurde im betroffenen Abschnitt für den Hochwasserschutz bis HQ100 (100-jährliches Hochwasser) ausgebaut. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Extremhochwasser nicht schadlos abgeführt werden kann und somit Überschwemmungen in die anliegenden Flächen möglich werden.

Radonschutz

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 Radonzutrittes 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.

Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG entlang des Maltengrabens 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 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. 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.

Versickerung

Regenwasserversickerungsanlagen sind gem. Arbeitsblatt DWA-A138 auszuführen. Die Versickerungsmöglichkeit ist jeweils standortkonkret zu prüfen.

Trinkwasserversorgung

Für die nicht unmittelbar an der Sporbitzer Straße liegenden Gebäude ist eine gesonderte Vereinbarung mit dem Zweckverband Wasserversorgung ZVWV Pirm/Sebnitz erforderlich.

Denkmalschutz

Die Bauherren haben für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen 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 Entdeckungszustände 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 bauausführenden 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.

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

- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmissionen**
Die Außenbauteile des an der nördlichen Spitze des Bebauungsplangebiets im Mischgebiet MI 1 liegenden Gebäudes, des westlich daneben liegenden Gebäudes, sowie der vier nördlichsten im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 liegenden Gebäude sind entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von R_{w, res} = 35 dB auszubilden, die Außenbauteile der restlichen Gebäude sind mit einem Schalldämmmaß von R_{w, res} = 30 dB auszubilden.

Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind entweder an der Südwestfassade anzuordnen oder mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Fußwege**
Für die Befestigung des Fußwegs sind wasserdurchlässige Materialien, wie wassergebundene Decke, Schotter oder großflüßiges Pflaster zu verwenden. Der Fußweg ist entsprechend den technischen Anforderungen des Wegebauwes anzulegen. Für die Überfahrt in die Erschließungswege und die Feuerwehraufstellflächen ist der Bordstein abzusenken.

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

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

- Dächer**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 und dem Mischgebiet MI 1 sind Satteldächer und Zeldächer zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Satteldächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Dachdeckungen sind nur in nicht-glänzender Ausführung in anthrazitfarbiger oder rötlicher Färbung zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind auf insgesamt maximal 2/3 der jeweiligen Trauflänge sowie mit einem Mindestabstand von 0,75 m zum First, zur Traufe und zum Ortgang zulässig.

Dachüberstände sind umlaufend bis zu 0,60 m zulässig.

- 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.

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

- Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Hecke aus einheimischen Laubgehölzen gemäß der Artenliste 1 des Leitartenkonzeptes bis zu einer Höhe von max. 1,50 m oder Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

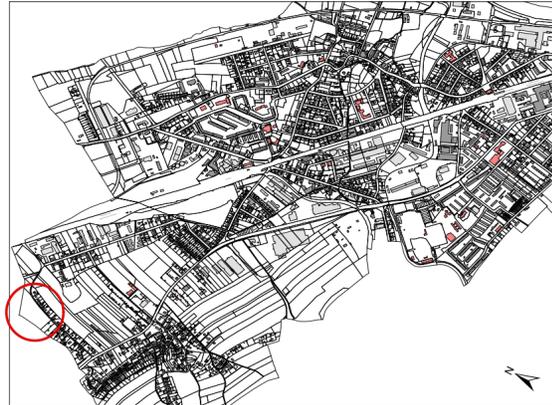
An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune oder Hecken aus einheimischen Laubgehölzen gemäß der Artenliste 1 des Leitartenkonzeptes bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

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 frei zu halten.

IV. Rechtsgrundlagen

- Bauplanungsrecht**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Bauuntersuchungsordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnungsrecht**
Sächsische 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
- 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:



STADT HEIDENAU
BEBAUUNGSPLAN G 23/1
WOHNGEBIET SPORBITZER STR.

WOHNGEBIET SPORBITZER STR. HEIDENAU

Entwurf: Rechtsplan
Plan Nr.: V5_1
Blatt 02



Maßstab: 1 : 1000
Datum: 27.02.2018
Index 01: 11.09.2018

gez. raumfeld architekten, bj/ds

KRETSCHMAR + DR. BORCHERS
FREIE ARCHITEKTEN