GEMEINDE DÜRRRÖHRSDORF-DITTERSBACH

BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG FABRIKSTRASSE“

ENTWURF i.d.F. vom 01. Dezember 2022

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (Sächs-GVBl. S. 186); zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366).

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO -

1.1.1 Ausschluss bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

unzulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt,

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Räume für freie Berufe.

1.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)
- Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Wand- und Firsthöhen gemäß Planeintrag -

1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
- offene bzw. abweichende Bauweise gemäß Planeintrag -

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In den allgemeine Wohngebiet WA 2 und WA 3 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der Hauptbaukörper darf 12 m an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite nicht überschreiten.

1.3.2 Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt.

Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone über die festgesetzte Baugrenze bzw. Baulinie ist bis max. 1,5 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Ein Vortreten von Terrassen ohne Überdachung über die festgesetzte Baugrenze bzw. Baulinie ist bis max. 5,0 m zulässig,

1.3.3 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen und Carports sind in Baugebieten WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der freizuhaltenden Sichtdreiecke zulässig.

1.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.4.1 Sichtdreiecke
Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen für Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen aller Art über 0,8 m Höhe unzulässig.

1.4.2 Flächen innerhalb des zukünftig festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Stürzaer Baches
Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist die Errichtung von Anlagen zur Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser unzulässig.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m § 9 Abs. 3 BauGB)
Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe der Verkehrsfläche darf um maximal 0,2 m abgewichen werden.

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

<u>Boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen</u>

1.6.1 Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken
Das auf den privaten Grundstücken in den Baugebieten WA auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des

Baugrundstückes zu sammeln, zu nutzen oder in zu begrünenden Muldenrigolen mit einem Volumen von mindestens 50 Litern pro m² versiegelter Fläche zu versickern.

1.6.2 Begrenzung der Bodenversiegelung

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Verbundsteinen Schotterrasen oder Ökopflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen ist auf den Baugrundstücken nur mit teildurchlässigen, im Sand- oder Splittbett verlegten Belägen (z.B. Pflaster) zulässig.

<u>Artenschutzbezogene Regelungen</u>

1.6.3 Kontrolle von Gebäuden auf streng geschützte Tierarten vor Abbruchmaßnahmen

Abrissarbeiten sind vorrangig in den Monaten September bis Oktober bzw. März bis April durchzuführen. Außerhalb dieser Zeiten sind die Gebäude vor Abbruch nochmals von einem Sachverständigen auf das Vorhandensein geschützter gebäudebewohnender Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn des Abrisses bekannt zu geben. Sollten Fledermäuse gefunden werden, ist zugleich der Fledermausverband zwecks Abstimmung der weiteren Schritte zu informieren. Bei Vorfinden von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern oder Fledermäusen sind Nisthilfen / Ersatzquartiere bereitzustellen.

1.6.4 Bereitstellen von Fledermaus-Ersatzquartieren und Nisthilfen

Am Gebäude Fabrikstraße 3 sind 6 Einzelspaltenquartiere für Fledermäuse sowie 6 Nisthilfen, die sowohl für den Haussperling als auch für den Mauersegler geeignet sind, anzubringen.

Das Anbringen der Fledermaus- Ersatzquartiere und Nistkästen/Nisthilfen hat vor dem Gebäudeabriss bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) zu erfolgen. Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Funktion der Fledermaus-Ersatzquartiere und Nistkästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

1.7 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Pflanzgebot 1: Anlage einer Gehölzpflanzung am Ortsrand

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind Sträucher der in der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste aufgeführten Arten (Pflanzqualität: 3 - 4 Triebe bzw. 2 x v., h 60 –80 cm) als Hecke zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch / 1,5 m².

Pflanzenauswahlliste für Pflanzgebot 1

Gewöhnliche Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Wildpflaume, Mirabelle	*Prunus cerasifera*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Wildrosen in Sorten	*Rosa spec.*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Roter Holunder	*Sambucus racemosa*

1.7.2 Pflanzgebot 2: Anpflanzung straßenbegleitender Baumreihen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen entlang der Planstraße sind Laubbäume der in der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste aufgeführten Arten (Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige Bäume mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste für Pflanzgebot 1

Feldahorn	*Acer campestre*
Rotdorn	*Crataegus laevigata*
Zierapfel in Sorten	*Malus spec.*
Zierkirschen in Sorten	*Prunus spec.*
Mehlbeere	*Sorbus aria*

Von den festgesetzten Standorten darf um maximal 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsführungen dies erfordern.

1.7.3 Pflanzgebot 3: Anzupflanzende Bäume auf Privatgrundstücken

In den allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum der in der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste aufgeführten Sorten (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm) zu pflanzen.

Apfelsorten:	*Alkmene, Clivia, Erwin Baur, Landsberger, Goldparmäne, Herrnhuter*
Birnensorten:	*Große Petersbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Gute Graue, Clapp`s Liebling*
Süßkirschensorten:	*Büttners Rote Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger*
Pflaumensorten:	*Meißner Hauszwetsche*

Das Pflanzgebot 2 ist bei der Ermittlung der Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume des Pflanzgebotes 2 mit anzurechnen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen.

1.7.4 Pflanzgebot 4: Dachbegrünung

Die Dachflächen von Nebengebäuden mit Flachdächern sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke muss 10 cm betragen.

1.7.5 Erhaltung von Einzelbäumen

Der Einzelbaum im Süden des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten durch Baumschutzmaßnahmen vor Schäden durch Fahrzeuge und Baubetrieb (RAS-LP4, DIN18920) zu schützen.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 dürfen die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) nur außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden der geplanten Wohnbebauung angeordnet werden.

Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schallleistung	erforderlicher Mindestabstand
62 dB(A)	20 m
60 dB(A)	15 m
56 dB(A)	10 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind für Hauptgebäude ausschließlich geneigte Satteldächer (WA 1) bzw. Sattel- oder Walmdächer (WA 2 und WA 3) mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig.

Dachgauben sind nur als untergeordnete Bauteile mit einer Breite von max. 2/3 der jeweiligen Traufbreite zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat, soweit keine Dachbegrünung erfolgt, mit rottonigen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefern zu erfolgen. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dachflächen sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Für Photovoltaikanlagen sind blendfreie Solarmodule zu verwenden.

2.1.3 Fassaden

Fassadenfarbtöne sind hell abgetönt auszuführen. Eine reinweiße Farbgebung ist unzulässig.

2.2 Zahl von Stellplätzen und Garagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Garagen, Stellplätze oder überdachte Stellplätze (Carports) nachzuweisen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

2.3.1 Freiflächen

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist die Anlage von Kies- oder Schottergärten unzulässig. Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2.3.2 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Baugrundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

2.3.3 Grundstückseinfriedungen

Mauern und Zaunsockel von mehr als 10 cm Höhe sind als Grundstückseinfriedungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Ausnahmen sind nur im direkten

örtlichen Zusammenhang mit Toranlagen zulässig, wobei die unten gennannte maximale Höhe der Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen zu beachten ist.

Entlang der Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen nur als Holzzäune, als Metallzäune oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Ein Anstrich von Zäunen ist nur in gedeckten Farbtönen zulässig.

Zur Verkehrsfläche haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die Fläche zwischen der Einfriedung und der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind mit Rasen anzusäen.

3 Hinweise

3.1 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt auf Flst. 26/3 Gemarkung Dürrröhrsdorf das Kulturdenkmal Fabrikstraße 3 (Wohnstallhaus (OG Fachwerk) eines Dreiseithofes aus dem 18. Jahrhundert).

Auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Baumaßnahmen am Kulturdenkmal, die zu Veränderungen oder Eingriffen am Denkmalbestand bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung führen, vor Beginn dieser Maßnahmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und die denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Da die Baumaßnahmen in einem archäologischen Relevanzbereich (Historische Siedlung/ Mittelalter) ausgeführt werden sollen, ist für Erdarbeiten rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG durch die untere Denkmalschutzbehörde erforderlich. Mit den Bauarbeiten darf erst nach Vorliegen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung begonnen werden.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG schriftlich hinzuweisen.

3.2 Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG. der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Über die ordnungsgemäße Entsorgung des Aushubmaterials im Bereich der Bohrung 4 (siehe orientierende Baugrunduntersuchung) im Zuge der Baumaßnahmen, sollte eine geeignete Dokumentation erfolgen, die der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde auf Anforderung zur Prüfung übergeben werden kann.

3.3 Hinweise für die Errichtung von Versickerungsanlagen

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Erlaubnis oder eine Bewilligung nicht erforderlich, wenn die Anforderungen nach den §§ 3 bis 6 der Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12.09.2001, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12.07.2013, erfüllt sind.

3.4 Hinweise für die Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen und Gartenbrunnen

Die Errichtung von Erdwärmegewinnungsanlagen sowie Gartenbrunnen erfordern grundsätzlich eine Bohranzeige gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

3.5 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

3.6 Zeitliche Umsetzung der Pflanzgebote

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen und bei der Gemeindeverwaltung Dürrröhrsdorf-Dittersbach anzuzeigen.