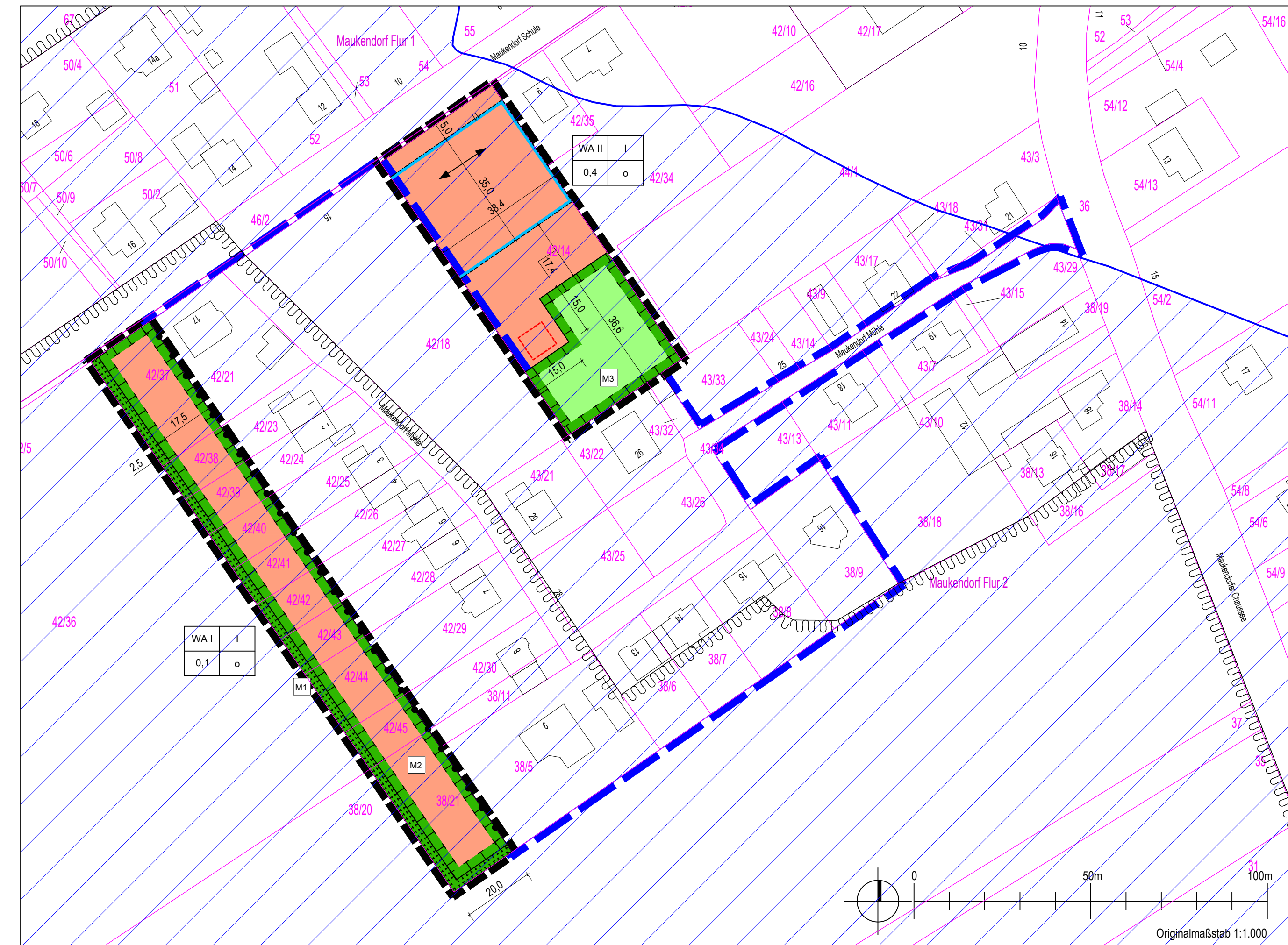


TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - allgemeines Wohngebiet, WA mit Nummerierung
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1 Vollgeschoss
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,4
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o offene Bauweise
- GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche
- MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Maßnahmenflächen
 - M1 Pflanzung Feldgehölzhecke
 - M2 pro 200 m² Grundstück 2 Obstbäume
 - M3 Streuobstwiese
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Bungalow)
 - Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Überbaubarkeit (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterungsbereiche 1 und 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
 - Trinkwasserschutzgebiet
 - Überschwemmungsgebiet
- PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE**
 - vorhandene Gebäude
 - Kataster mit Flurstücksnummer
- INFORMELLE PLANDARSTELLUNG**
 - Bemaßung in m
- ZEICHNERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**

1	2
3	4

 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 3. Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - 4. Bauweise

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA I (Erweiterungsbereich 1) sind nur Nebengebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck „Wohnen“ dienen, zulässig. Stellplätze und Garagen sind nur ausnahmsweise zulässig. Einrichtungen und Anlagen für die nicht gewerbsmäßige Tierhaltung sind zulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA II (Erweiterungsbereich 2) sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (§ 4 Abs. (2) BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. (3) Nr. 1 BauNVO). Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die Grundflächenzahl im WA I wird mit 0,1 festgesetzt. Die Grundflächenzahl im WA II wird mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige maximale Anzahl der Vollgeschosse im Wohngebiet WA II beträgt ein Vollgeschoss.
 - Die maximale Traufhöhe beträgt im WA I maximal 2,5 m und im WA II beträgt maximal 6 m.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA II sind die Gebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA II werden von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baugrenze getrennt.
 - Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des WA II ist ausnahmsweise ein Bungalow bis maximal 60 m² Grundfläche zulässig.
 - Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
 - Maßnahme M 1: Im Bereich der Maßnahme M 1 ist der Übergangsbereich zur freien Landschaft mit der Anpflanzung von standortheimische Laubgehölzen (Feldahorn, Winterlinde, Stiel- und Traubeneiche, Hainbuche, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen) zu gestalten.
 - Maßnahme M 2: Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind im Erweiterungsbereich 1 zwei standortheimische Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Maßnahme M 3: Im Bereich der Maßnahme M 3 ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind mindestens 10 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Versiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Stellplätze, Garagenvorflächen und Hofflächen sind mit Rasenpflaster, Rasengitter oder Fahrspuren zu befestigen.
 - Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Plangebiet "An der Windmühle" gilt:
Gebäude sind ohne Keller zu errichten. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Wohngebäuden ist mindestens 0,5 m über Oberkante Gelände auszuführen. Als Bezugspunkt gilt die Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.
 - Festsetzungen für das Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes**

Für das Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes gilt: „Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen wie Gewächshäuser, Freisitze, Gerätehäuser, Gartenlauben und andere Anlagen zur Gartengestaltung sowie überdachte Stellplätze mit einer Länge bis zu 8 m und einer mittleren Höhe bis zu 3 m zulässig.“
Die bisher geltende Festsetzung: „In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig, wenn es sich hierbei um Gebäude im Sinne des §(2) BauO handelt.“ wird aufgehoben.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - „ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO)
 - Dachgestaltung**
 - Gebäude sind mit Satteldach zu errichten.
 - Die Firstrichtung ist entsprechend Planzeichnung auszuführen.
 - Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen, die an öffentliche Verkehrsanlagen angrenzen, dürfen eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten.
 - Sämtliche Einfriedigungen sind derart anzulegen, dass sich eine Bodenfreiheit von mindestens 15-20 cm ergibt.

III. HINWEISE

- Bodenfunde**

Bei Bodenfundungen besteht gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht.
- Bohrungen**

Sobald Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Ergebnisse geologischer Untersuchungen, die von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden, bzw. dieser vorliegen, sollen gemäß § 11 SächsABG ebenfalls an das LfULG übergeben werden.
- Artenschutz**

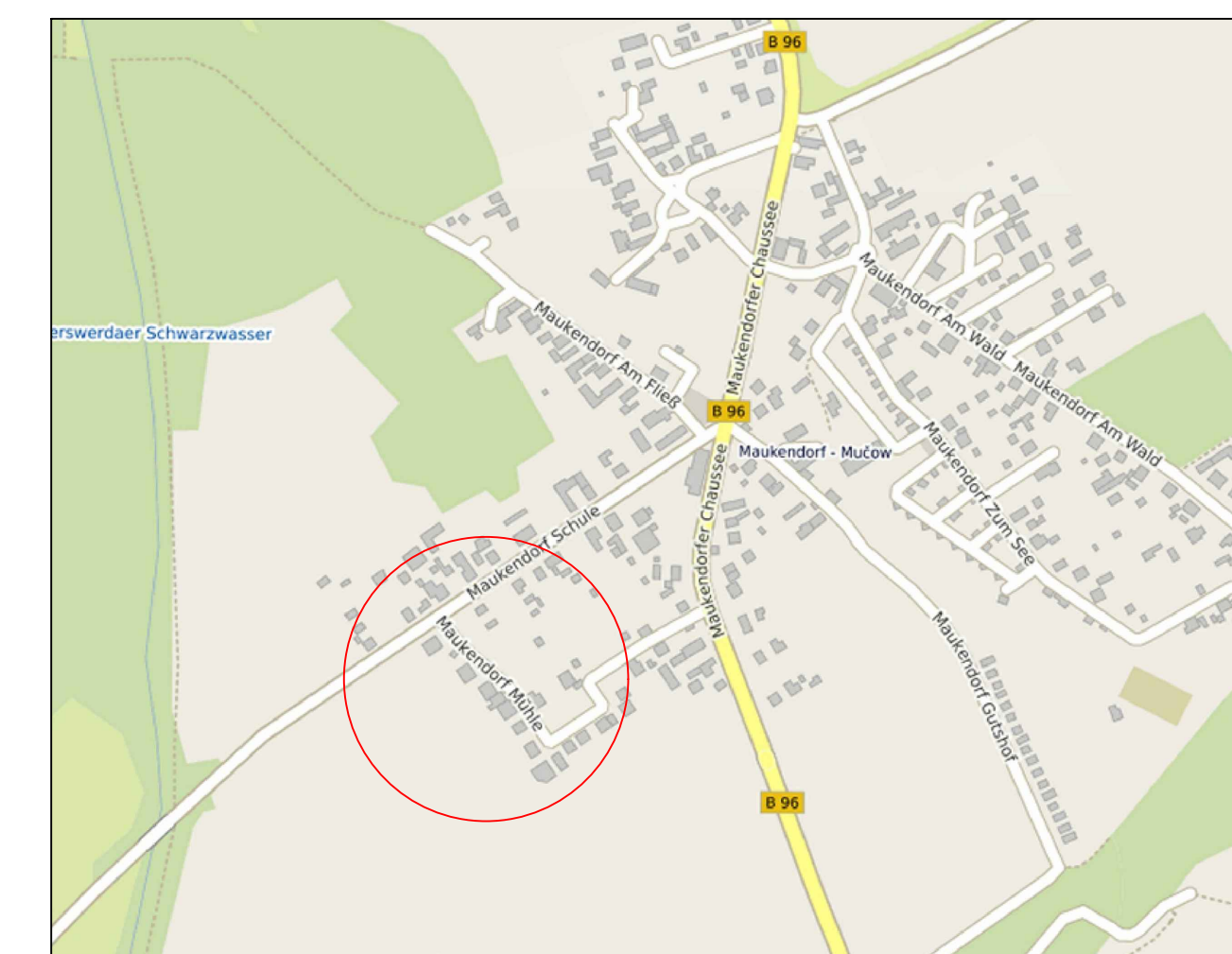
Für Rodungsarbeiten gilt § 39 Abs. 5 BNatSchG, d.h. diese sind auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. Sollte sich in begründeten Fällen dennoch eine Beseitigung von Gehölzen während der Reproduktionszeit der Arten erforderlich machen, so ist dafür entsprechend § 67 Abs. 1 BNatSchG eine Befreiung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Zusätzlich ist dann im Rahmen von Vorortbegehungen nachzuweisen, dass keine besetzten Vogelnester und Fledermausquartiere von der Gehölzfällung betroffen sind. Beim Antreffen solcher muss die Rodung bis zum Verlassen der Nester unterbrochen werden. Vor Baubeginn ist der Antrag auf Ausnahme von den Zugriffs- und Störungsverboten besonders geschützter Arten nach § 45 (7) BNatSchG mit den Bauvorlagen zu stellen. Größere Bauvorhaben sollen möglichst außerhalb der Hauptbrutzeit von Ende März bis Anfang August durchgeführt werden.
- Hinweise zur Vermessung**

Grenz- und Vermessungsmarken dürfen nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sind durch einen ÖbV zu sichern. Es wird empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten Auskünfte über die vorhandenen Aufnahmepunkte beim Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung einzuholen.
- Hinweise Trinkwasserschutz**

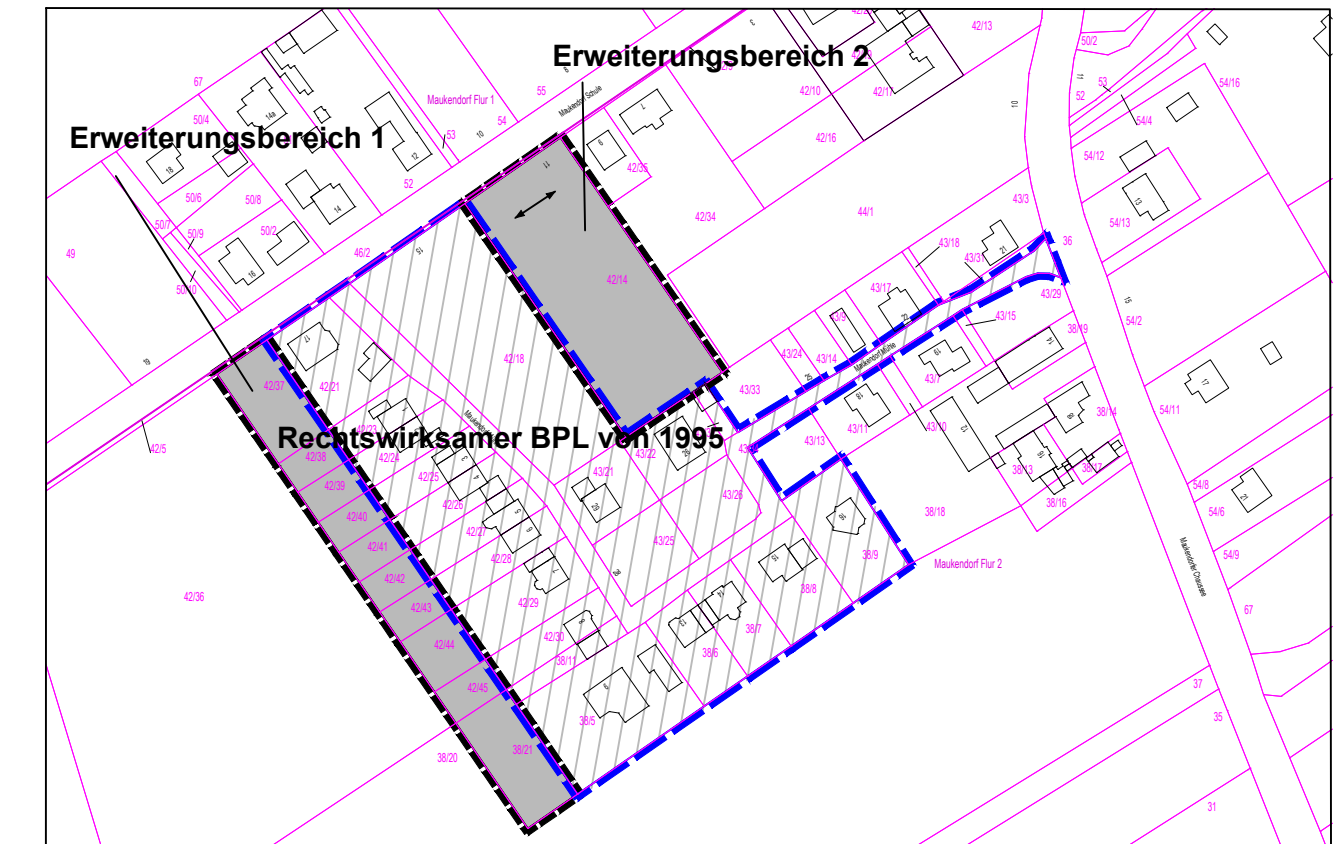
Der westliche Teil des Planbereiches (siehe Kennzeichnung) liegt im Bereich der Trinkwasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes T 538 1597 des für die öffentliche Trinkwasserversorgung zuständigen Wasserwerkes Zeißen.
- Hinweise Hochwasserschutz**

Der gesamte Planbereich liegt im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Vorhandene und geplante Nebenanlagen müssen dem Hochwasserschutz angepasst werden. Dies bedarf der Detailabstimmung im Vorfeld der Umsetzung und einer schriftlichen Zustimmung der zuständigen unteren Wasserbehörde.

Übersichtskarte



Übersichtskarte rechtswirksamer Bebauungsplan mit Erweiterungsbereich - ohne Maßstab



Stadt Wittichenau Bebauungsplan Maukendorf „An der Windmühle“ 4. Änderung

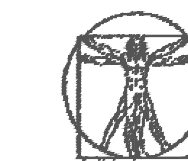
Entwurf

Stand: März 2021

Maßstab M 1:1.000

Auftraggeber:
Stadt Wittichenau
Markt 1
02997 Wittichenau

Planverfasser: Dr. Barbara Braun



dr. braun & barth freie architekten dresden
Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung
Tharandter Straße 39, 01159 Dresden, Tel. 0351/427 97 30, Fax 0351/427 97 39