

STADT WITTICHENAU

Bebauungsplan "Westend"

Teil B - Textliche Festsetzungen zum B-Plan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind zugelassen:

1. Wohngebäude.

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind ausnahmsweise zugelassen:

2. nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

3. der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, auch wenn sie das Gebiet nicht stören.

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. Anlagen für Verwaltungen,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 19 – 21 Abs. 1 BauNVO)

Entsprechend der Nutzungsschablone wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 die maximale Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt II.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO) durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche ist bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

Entsprechend der Nutzungsschablone wird das allgemeine Wohngebiet WA 2 unter Beibehaltung der planerischen Festlegungen aus der überplanten "2. Ergänzungssatzung Stadt Wittichenau, Kamenzer Straße (Ortseingang) - 02/2015" als eigenes Gebiet ausgewiesen. Die maximale Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt II. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO) durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche ist bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

1.1.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine maximale Baukörperhöhe von 9,00 m festgesetzt (§ 18 BauNVO).

a) Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe (§ 18 Abs. 2 BauNVO)

Die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Solaranlagen, Schornsteine und Lüftungsanlagen, nicht jedoch durch Werbeanlagen, um bis zu 1,50 m überschritten werden.

b) Bestimmung des Höhenbezugspunktes (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage von 131,76 m über NHN (Höhenbezugssystem DHHN2016) am Abzweig Kamenzer Straße gilt als Bezugspunkt für die zu planende Verkehrsfläche (Planstraße).

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenmitte (Planstraße) vor jedem Grundstück. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als senkrecht gemessenes Maß über dem unteren Bezugspunkt. Bei Gebäuden mit Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdach zählt die Firsthöhe.

1.2 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Baugrenzen und Baulinien

Im **WA 1** werden die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Beidseits der Planstraße in Nord-Süd-Verlauf sind die Gebäude an einer Baulinie mit Abstand 3 m zur Verkehrsfläche auszurichten. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Geschlossene Garagen sind mit einem Abstand von mindestens 6 m zur Verkehrsfläche zu errichten. Überdachte Stellplätze sowie Carports können bis an die Baulinie herangerückt werden.

Innerhalb des **WA 2** wird eine Zurücksetzung der Gebäude mit Hauptnutzung von min. 18 m und für Nebengebäude, Garagen oder überdachte Stellplätze von min. 6 m zur "Kamenzer Straße" sowie eine maximale Bebauungstiefe von 40 m festgesetzt.

Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen:

Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten, grundstücksbezogene Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser oder Immissionsschutz, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (einschließlich Werbeanlagen) und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern dem kein Pflanzgebot bzw. Leitungsrecht oder Abstandsgebot entgegensteht.

1.2.2 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand) festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

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

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird aus Richtung Norden eine 9 m breite Verkehrsfläche mit einer Wendemöglichkeit ca. mittig im Plangebiet festgesetzt.

Sie beinhaltet neben der Straße auch straßenbegleitende Medientrassen sowie Parkflächen.

Zur weiteren inneren Erschließung des Plangebietes wird von der Wendefläche aus in Richtung Osten eine 5 m breite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg) festgesetzt.

1.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten, zu sammeln, zu nutzen und nach Möglichkeit zu versickern.

Zur ordnungsgemäßen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) wird für die öffentliche Grünfläche G 2 eine Funktion für die Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt.

Eine Kombination von Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung und Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung / Gewässerrenaturierung sind anzustreben.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind **private Grünflächen** festgesetzt. Diese dienen der Durchgrünung des Plangebietes sowie der Eingrünung der geplanten Bauflächen. Diese sind, sofern dem kein Pflanzgebot entgegensteht, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausbildung als naturnahe Retentions- und Sickerfläche ist zulässig. Schottergärten und ähnliche vegetationsarme Flächengestaltungen sind unzulässig. Grundstückseinfriedungen mit Mauern und Sockeln werden ausgeschlossen. Zäune sind mit einem Mindestabstand von 12 - 15 cm zum Boden auszuführen.

Die private **Grünfläche G 1** ist entsprechend der grünordnerischen Auflagen aus der überplanten "2. Ergänzungssatzung Stadt Wittichenau, Kamenzer Straße (Ortseingang) - 02/2015" durch den Erhalt bestehender Laubgehölzhecken sowie die Pflanzung von 2 großkronigen Laubgehölzen und 4 mittel- bis hochstämmigen Obstbäumen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung der Einzelbäume ist auch auf den nichtüberbauten Flächen des WA 2 zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind **öffentliche Grünflächen** festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung der geplanten Bauflächen sowie der Sicherung des Gewässerrandstreifens. Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind auf den Grünflächen zulässig, sofern dem kein Pflanzgebot entgegensteht.

Die öffentliche **Grünfläche G 2** im Süden des Geltungsbereiches ist im Sinne des Gewässerrandstreifens als extensive Grünfläche naturnah anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (z. B. Sickermulden / Rigolen / Rückhaltebecken) ist zulässig, soweit diese naturnah ausgestaltet und landschaftlich integriert werden. Eine Kombination von Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung und Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung / Gewässerrenaturierung sind anzustreben.

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

Die Flächen mit der Bezeichnung L sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Diese Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

Folgende Flächen sind zu belasten:

L 1 – Fläche zugunsten der Medien- und Versorgungsträger

L 2 – Fläche zugunsten der Medien- und Versorgungsträger.

1.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem umgrenzten Bereich sind bei Um- oder Neubau die Fenster der Nord-, West- und Ostfassade in der Schallschutzklasse 2 auszuführen. Schlafräume sind vorzugsweise auf den der "Kamenzer Straße" abgewandten Hausseiten anzuordnen. Sollten sich alle Fenster eines Schlafraumes in der Nordfassade befinden, ist alternativ eine schallgedämmte Belüftungseinrichtung einzubauen.

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

2.1 Versorgungsleitungen

Sämtliche der Versorgung einschl. Telekommunikation dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

III. Festsetzungen zur Grünordnung

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

3.1.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen im Norden sowie die privaten westlichen Grünflächen sind durch gebietsheimische standortgerechte Arten als Strauchhecke zu bepflanzen, z. B. Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus* ssp.).

Es ist eine Pflanzqualität von vorzugsweise 100 - 150 cm Höhe, mind. 3 Triebe für Sträucher vorzusehen. Durchschnittlich ist ein Strauch je 10 m² zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren.

3.1.2 Begrünung nicht überbauter Flächen

Im Sinne einer wirksamen Durchgrünung des Gebietes sind nicht überbaute Flächen (innerhalb sowie außerhalb der Baugrenzen) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausbildung als naturnahe Retentions- und Sickerfläche ist zulässig. Schottergärten und ähnliche vegetationsarme Flächengestaltungen sind unzulässig.

Weiterhin ist je 200 m² versiegelter Fläche bzw. 400 m² teilversiegelter Fläche (Schotterterrassen / Rasengitter) ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum auf dem jeweiligen Grundstück einzuordnen.

Der sich aus der Verkehrsfläche ergebende Bedarf an Bäumen ist vorzugsweise straßenbegleitend einzuordnen, kann aber auch im Bereich öffentlicher Grünflächen realisiert werden.

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

BAUGB – BAUGESETZBUCH

i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der aktuell geltenden Fassung

BAUNVO 1990 – BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der aktuell geltenden Fassung

BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der aktuell geltenden Fassung

BIMSCHG - BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ

i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der aktuellen Fassung

DVGW ARBEITSBLATT W 405

Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, in der aktuell geltenden Fassung

PLANZV – PLANZEICHENVERORDNUNG

i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der aktuellen Fassung

SÄCHSNATSCHG - SÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ

vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSBO - SÄCHSISCHE BAUORDNUNG

vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl., S. 186), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSDSCHG - SÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ

vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSGEMO – SÄCHSISCHE GEMEINDEORDNUNG

vom 9. März 2018 (SächsGVBl, S. 62), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSWG - SÄCHSISCHES WASSERGESETZ

vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), in der aktuell geltenden Fassung

WHG – WASSERHAUSHALTSGESETZ

i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der aktuellen Fassung