

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)



# PLANZEICHNERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung (PlanzV) von 1990

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die allgemeine Wohngebiete (WA) sind gem. § 1 (6) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### I.2 Überprüfung der Grundstücksgröße (§ 19 (4) S. 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist gem. § 19 (4) S. 3 BauNVO zu ermitteln. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nur für notwendige Garagen, Carports und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von max. 2,4 zulässig.

### I.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Höhenbegrenzung für die Traufhöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,5 m über der geraden Höhe der fertig ausgebauten Straße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände der Gebäude mit der Straßenbegrenzungslinie liegen. Geländeschuttungen und -abgrabungen (einseitlich Stützmauer) im Bereich der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

### I.4 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Es sind nur Einzelhäuser bis zu einer Länge von 12 m zulässig. Der seitliche Grenzbau nach SächsBO ist erlaubt.

### I.5 Garagen und Carports

Aneindergrenzende Garagen und Carports sind in Dachneigung, -deckung und Fassadengestaltung einheitlich auszuführen.

Die Zufahrt zu den Garagen/Carports ist so anzulegen, dass sie als Stellplatz genutzt werden kann.

### I.6 Einfriedungen, Abfallbehälter

Einfriedungen müssen senkrechter Längung oder als Laubgehölzhecken mit einer max. Höhe von 1,10 m zulässig.

Zwischen den Grundstücken sind die Einfriedungen auf eine Höhe von 1,20 m begrenzt und nur als Hecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder geschwungene Zäune zulässig.

(2) Ein Anstrich der Zäune in weiß und in leuchtenden Farben ist nicht zulässig.

(3) Abfallbehälter sind mit einem begründten Sichtschutz zu versehen.

### I.7 Hinweise

#### III.1 Altlasten

Werden schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 10 Absatz 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31. Mai 1998 (SächsGVBl. Nr. 9/1999 vom 15. Juni 1999) unverzüglich den zuständigen Behörden (Umweltamt des Landkreises Meißen und Städtisches Umweltfachamt Radebeul) mitzuteilen. Insbesondere bei Betriebsanlagen Anfälle von gefährlichen Abfällen, Abgärten und kontaminierten Stoffen. Zugleich ist eine Erklärung des Betreibers zu erbringen, dass die Maßnahmen die Gefährdung und/oder Kontamination verhindern ausschließen.

#### III.2 Archäologie

Das gesamte Gelände ist Teil einer komplex strukturierten Kulturlandschaft mit hoher archäologischer Relevanz. Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen daher im gesamten von Baustützlinien anfallende Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken überlebte Bodenschichten zu versickern (Muldenregen). Für je 100 m<sup>2</sup> vollversiegte Fläche ist hier eine Sicherfläche von mind. 14 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist der Nachweis der schadlosen Niederschlagswasserentwässerung auf dem Grundstück in Verbindung mit verbindlichen Aussagen zum Unterguss im Bereich der Versickerungsanlage zu führen. Die Versickerungsanlage ist nach den Anforderungen des § 14 Abs. 4 Nr. 132 zu gestalten, auszuführen und zu betreiben. Aufgrund der Inhomogenität des Untergrunds kann im Einzelfall eine zusätzliche Vorrichtung für Niederschlagswasser und Dränagewasser erforderlich werden.

#### III.3 Bodenschutz

Gemäß § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG und §§ 1 und 4 BbodSchG ist der anfallende nichtkontaminierte Bodenabschnitt nach Bodenarten zu trennen, zwischengelagert und einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Bodenausbau sollte, soweit möglich, im Plangebiet wieder verwendet werden.

Handelsübliche Pflanzensorten, die nicht bebaut werden, sind von Baubetrieb freizuhalten.

#### III.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen gilt:

Die Fläche (Westwall) ist von allen verbleibenden baulichen Anlagen zu beräumen. Der gem. Bodenschutzsatzung zu erhaltende Baumbestand ist durch Pflegemaßnahmen wie Ausdünnen und Entfernen von toten und schädigenden Bäumen zu entwickeln.

Die Pflanzungen sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

#### III.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Pflanzung von Gehölzen, baumähnlichen Hecken anzulegen. Je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Hochbaum (2 m x 2 m) und ein 10-12 cm breiter Strauch (10-12 cm) zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Höhe von 60-100 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind folgende Arten:

Feld-Ahorn

Hainbuche

Birke

Birke vulgaris

Corus sanguinea

Deutzia in art

Ligustrum vulgare

Pieris japonica

Hunds-Rose

Rosa canina

Spiraea in arten

Flieder

Syringa vulgaris

Die Pflanzungen sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

#### III.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten anpflanzenden Einzelblumen auf privaten Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum gilt: Zu pflanzen sind Ebereschen - Sorbus aucuparia als Hochstämme (3 x 3 m Ballen, STU 10-12 cm) und mind. 4 m<sup>2</sup> großes Pflanzflächen zu erfolgen, die mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen sind. Die gepflanzten Bäume sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen. Ein Abweichen von den eingetragenen Pflanzstandorten ist in Ausnahmefällen (Zufallen, Lelingtwegen, umstieg) maximal 2 m parallel zur Straße zulässig.

#### III.7 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücken (§ 9 (1) 25a BauGB)

Der Grundstück (Einzelhaus) ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm (2 x v., mit Ballen, STU 10-12 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

#### III.8 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhaltende Bäume festgesetzten Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

#### III.9 Schutz vor schädlichen Umweltinjektionen - Strassenabschirm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Wohngebäude in den mit LS 1 bzw. LS 2 gekennzeichneten Baufeldern sind so auszubilden, dass sie die Anforderungen der DIN 4109 für die entsprechenden Lärmpegelbereiche entsprechen:

#### III.10 Bereich | Fassaden/Außenaufbau | Lärmpegelbereich

LS 1 straßenzugewandt IV

LS 1 sonstige II

LS 2 straßenzugewandt III

#### III.11 Darstellungen ohne Normcharakter

##### 422 Flurstücknummer

##### vorhandene Flurstücksgrenzen

##### ○AP Aufnahmepunkt des Staatlichen Vermessungssamtes

##### WA II | II | 0,3 a Erläuterung der Nutzungsschablone

##### WA II | II | 0,3 a Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse

##### WA II | II | 0,3 a Grundflächenzahl | Bauweise

##### 5,0 Bemaßung in m, z.B. 5,0 m

##### M 1 : 1.000 i.O.

##### 10 20 50

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### II. FASSADEN

#### (1) Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind als Putzfassaden mit einem

Reinigungswert von 50% bis 80% auszuführen. Nebengebäude sind auch aus Holz zulässig.

#### (2) Fassadenverkleidungen sind nur aus Holz zulässig.

### II.3 GARAGEN UND CARPORTS

#### (1) Aneindergrenzende Garagen und Carports sind in Dachneigung, -deckung und Fassadengestaltung

einhheitlich auszuführen.

Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der

Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

### II.4 EINFRIEDUNGEN, ABFALLBEHÄLTER

Einfriedungen müssen senkrechter Längung oder als Laubgehölzhecken mit einer max.

Höhe von 1,10 m zulässig.

Zwischen den Grundstücken sind die Einfriedungen auf eine Höhe von 1,20 m begrenzt und nur

als Hecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder geschwungene Zäune zulässig.

(2) Ein Anstrich der Zäune in weiß und in leuchtenden Farben ist nicht zulässig.

(3) Abfallbehälter sind mit einem begründeten Sichtschutz zu versehen.

### II.5 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG