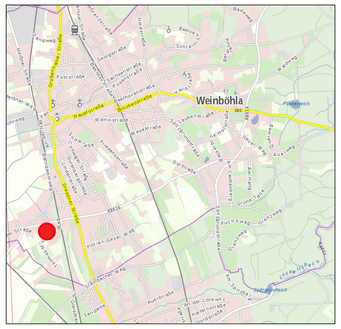
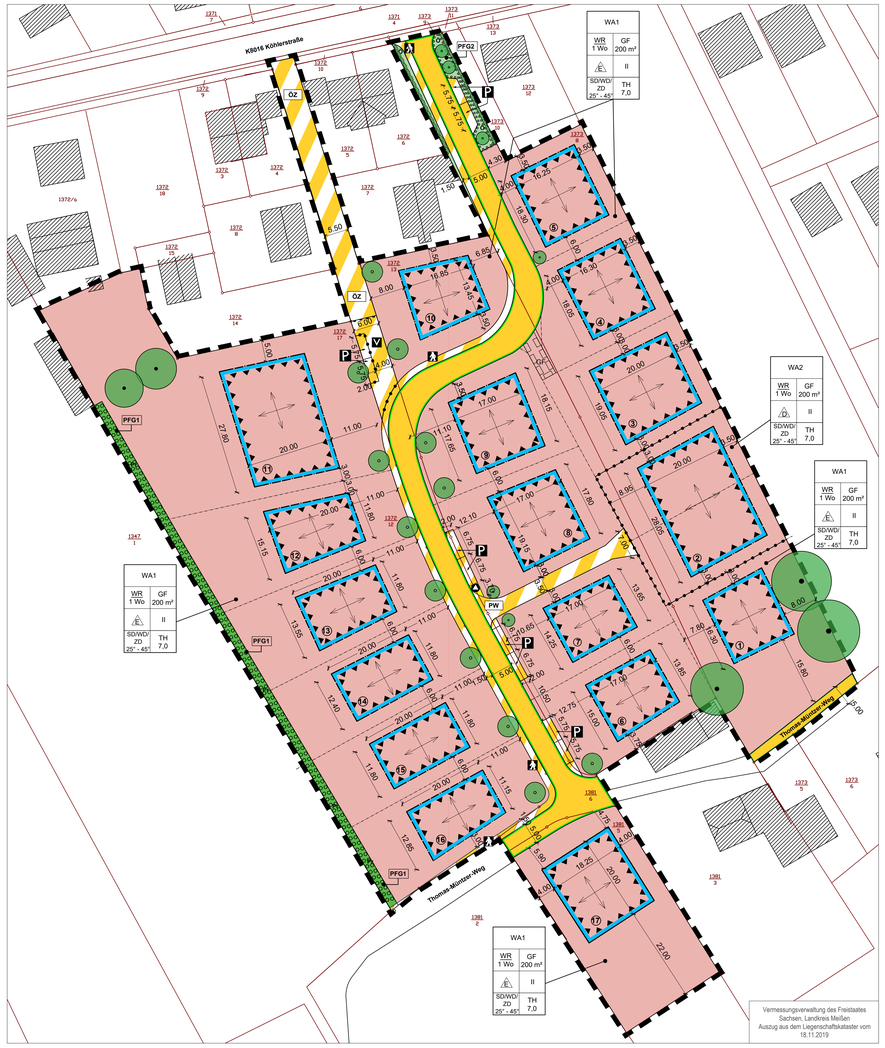
Bebauungsplan Nr. 08/2018
"Wohnbebauung Thomas-Müntzer-Weg" Weinböhla



Übersichtskarte Weinböhla
(https://geoportal.sachsen.de/)

Luftbild Plangebiet
(https://geoportal.sachsen.de/)



Maßstab 1:500 0 5 10 25 50

TEIL A - FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA1 — Allgemeines Wohngebiet (1 od. 2) (§11 BauNVO)

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

GF 200m² — max. zulässige Grundfläche in m² (GF) (§19 BauNVO)

II — max. Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)

TH 7,0 — max. zulässige Traufhöhe in m über OK Fertigfußboden (§18 BauNVO)

WR 1 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E — Einzelhaus (§22 Abs. 4 BauNVO)

D — Doppelhaus (§22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

4 VERKEHRSFLÄCHEN UND -ANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Gehweg

verkehrsberuhigter Bereich

Privatweg

öffentliche Parkplätze

öffentlicher Zufahrtsweg

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG (§9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB)

Fläche für die Abfallentsorgung/ Müllaufstellfläche

6 GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15)

Pr — private Grünflächen

Ö — öffentliche Grünfläche

7 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

PFG1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen z.B. PFG 1

Erhaltung Baum

Pflanzbindung Baum

Pflanzbindung Hecke (Hainbuche)

8 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ Abs. 4, 6 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes *Zweckbestimmung: passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrs- und Bahnlärm* (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hauptdachrichtung - z.B. Firstrichtung/ Ausrichtung der Gebäudelängsseite

mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21BauGB) *hier zugunsten Baufeld Nr. 3*

II - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m §89 SächsBO)

Dachgestaltung

ZD Zeltdach
WD Walmdach
SD Satteldach

III BESTANDSANGABEN/HINWEISE

Flurstücksnummer der Gemarkung Weinböhla

Flurstücksgrenzen der Gemarkung Weinböhla

vorhandene Bebauung

geplante, zukünftige Grundstücksgrenzen

Baufeld Nr. (1- 17)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet 1 od. 2	
höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohnhaus	Maß der baulichen Nutzung GF in m²
Bauweise (Einzelhaus od. Doppelhaus)	Geschossigkeit max. Zahl der Vollgeschosse
Dachform	max. zulässige Traufhöhe in m über Bezugsebene

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB, §4 BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Zulässig sind Wohngebäude und die in §4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausschluss von zulässigen Nutzungen (§1 Abs. 5 BauNVO)
Die nach §4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen.

1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§1 Abs. 6 BauNVO)
Alle nach §4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §17 BauNVO im WA mit einer Grundfläche von max. 200 m² je Grundstück festgesetzt.
Eine flächenmäßige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen ist untersagt.

2.2 Es ist je Grundstück die Unterbringung von maximal einer Wohnung/Wohneinheit zulässig.

2.3 Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. (§20 BauNVO).

2.4 Die maximale Traufhöhe (TH) beträgt 7,0 m über der Oberkante Fertigfußboden. (§18 BauNVO)

2.5 Zur Ermittlung der Höhe des Fertigfußbodens werden die straßenseitigen Eckpunkte der Außenwände auf die straßenseitige Grundstücksgrenze verlängert und zwischen den entstandenen Schnittpunkten das höhenmäßige Mittel berechnet. Dieses Mittel darf als Höhe des Fertigfußbodens bis zu 0,3 m angehoben werden.

2.6 Die Wohnhäuser sind so zu planen, dass die Brüstung eines Rettungsfensters im Übergeschoss 8,0 m ab Gelände nicht überschreitet.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22, 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß §23 BauNVO durch Festsetzung von Baugrenzen im Plan eingetragen.

3.2 In den WA 1 sind Einzelhäuser und im WA 2 Doppelhäuser gemäß Planeintrag zulässig. (§22 Abs. 2 BauNVO)

3.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen zur Errichtung von Terrassen, Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätzen, Garagen, oder Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO ist zulässig.

3.4 Zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu den öffentlichen Parkplätzen, ist ein Abstand von Garagen, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO oder Einfriedungen von mindestens 0,5 m einzuhalten.
Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gehweg" beträgt der Mindestabstand der oben genannten Nebenanlagen und Einfriedungen 0,15 m.

3.5 Die Hauptdachrichtung der Gebäude ist gemäß Planeintrag auszurichten.

4 Artenschutzfachliche Maßnahmen, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m §44 BNatSchG; §9 Abs. 1a BauGB)

4.1 Außenbeleuchtung
Außerhalb von Gebäuden sind bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Lampenstandorte sind so zu wählen, dass angrenzende Bäume und Gehölzflächen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

4.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme A (CEF-Maßnahme)
Anlage eines Ausgleichshabitats der Zauneidechse einschließlich Umsiedlung

4.2.1 Zur Sicherung der lokalen Teilpopulation und zur Vermeidung der baubedingten Tötung und Verletzung der streng geschützten Zauneidechse (Lacerta agilis) im Plangebiet hat vor der Baufeldfreimachung eine Umsiedlung der Tiere in einen Ersatzlebensraum auf dem Flurstück Nr. 1381/5 der Gemarkung Weinböhla zu erfolgen.

4.2.2 Der Ersatzlebensraum ist zuvor durch Einbringen von Strukturelementen für die Zauneidechse (Sandhaufen, Steinhaufen, Baumstubben, Reisighaufen, Sträucher) aufzuwerten. Die Herstellung des Ersatzlebensraumes ist von einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren und zu dokumentieren.

4.2.3 Vor dem Fangen der Zauneidechsen im Plangebiet ist dieses mittels eines mindestens 50cm hohen Reptilienschutzzaunes zu umzäunen, damit keine zusätzlichen Tiere ins Baufeld einwandern.

4.2.4 Die gefangenen Zauneidechsen sind in den Ersatzlebensraum zu verbringen. Der Ersatzlebensraum ist dauerhaft in seiner Funktionsfähigkeit als Lebensraum für die Zauneidechse zu erhalten und rechtlich zu sichern.

4.2.5 Zur Herstellung des Ersatzlebensraumes und zu seiner dauerhaften Pflege und Erhaltung ist der Unteren Naturschutzbehörde eine naturschutzrechtliche Genehmigungsplanung zur Bestätigung vorzulegen.

4.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme B (CEF-Maßnahme)
Anlage einer Ausgleichsfläche für das geschützte Biotop "Magere Frischwiese"

4.3.1 Für die Inanspruchnahme des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops „Magere Frischwiese" (Biotop-Nr. 6104-018) auf dem Flurstück Nr. 1372/17 der Gemarkung Weinböhla (ca. 2.180m²) wird eine ca. 2.522m² große Ausgleichsfläche auf dem benachbarten Flurstück Nr. 1381/5 der Gemarkung Weinböhla festgesetzt.

4.3.2 Auf der Ausgleichsfläche ist durch geeignete bodenvorbereitende Maßnahmen und Umpflanzen von Vegetationsbeständen aus dem Plangebiet sowie durch eine dauerhafte extensive Pflege ein Vegetationsbestand herzustellen, der demjenigen einer „Magere Frischwiese" gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 SächsNatSchG bzw. VwV Biotopschutz entspricht.

4.3.3 Zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde eine naturschutzrechtliche Genehmigungsplanung zur Bestätigung vorzulegen. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist von einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren und zu dokumentieren. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten, rechtlich zu sichern und langfristig extensiv und naturschutzgerecht zu bewirtschaften.

4.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme C (CEF-Maßnahme)
Anlage einer Ausgleichsfläche für das geschützte Biotop "Trocken- und Halbtrockenrasen"

4.4.1 Für die Inanspruchnahme des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops „Trocken- und Halbtrockenrasen" (Biotop-Nr. 6104-092) auf den Flurstücken Nr. 1372/13 und Nr. 1373/8 der Gemarkung Weinböhla (ca. 1.623m²) wird eine ca. 1.878m² große Ausgleichsfläche auf dem benachbarten Flurstück Nr. 1381/5 der Gemarkung Weinböhla festgesetzt.

4.4.2 Auf der Ausgleichsfläche ist durch geeignete bodenvorbereitende Maßnahmen und Umpflanzen von Vegetationsbeständen aus dem Plangebiet sowie durch eine dauerhafte extensive Pflege ein Vegetationsbestand herzustellen, der demjenigen eines „Trocken- und Halbtrockenrasens" gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 SächsNatSchG bzw. VwV Biotopschutz entspricht.

4.4.3 Zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde eine naturschutzrechtliche Genehmigungsplanung zur Bestätigung vorzulegen. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist von einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren und zu dokumentieren. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten, rechtlich zu sichern und langfristig extensiv und naturschutzgerecht zu bewirtschaften.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Grünflächen, Anpflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sämtliche nicht befestigte Flächen sind zu begrünen. Anpflanzungen im Plangebiet sind entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen und Auswahllisten auszuführen.

Alle Anpflanzungen und Ansaaten sind innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss der Baumaßnahme herzustellen. Anwuchsverluste und Ansaatausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungspflege art- und qualitätsgerecht auszugleichen bzw. nachzuarbeiten.

5.1.1 Pflanzgebot 1: Anlegen eines Pflanzstreifens (in privater Grünfläche)

Auf der im Plan festgesetzten Fläche PFG1 ist eine 2,0 m breite freiwachsende Heckenpflanzung mit heimischen Gehölzen lt. Auswahlliste 1 in einer Mindestdichte von 1 Gehölz pro 2,0 m² anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Auswahlliste 1 - Strauchpflanzungen

Feld Ahorn (Acer campestre)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)	Haselnuss (Corylus avellana)
Alpen–Johannisbeere (Ribes alpinum)	Hunds-Rose (Rosa canina)
Wein-Rose (Rosa rubiginosa)	Kartoffel-Rose (Rosa rugosa)
Sal-Weide (Salix caprea)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Weißdorn (Crataegus monogyna)	

5.1.2 Pflanzgebot 2: Sträucher- und Bodendecker (in öffentlicher Grünfläche)

Auf der im Plan festgesetzten Fläche PFG2 sind heimische Gehölze lt. Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu unterhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.
Die im Plan standörtlich festgesetzten Bäume sind in der Qualität lt. Auswahlliste 2 zu pflanzen, zu unterhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.
Von den im Plan eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um bis zu 1,0 m abgewichen werden. Der Pflanzabstand in Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche ist gleichbleibend einzuhalten.

5.1.3 Pflanzgebot 3: Anpflanzung von Bäumen

Pro angefangene 400 m² nicht be- oder unterbauter Grundstücksfläche ist ein Baum in der Qualität lt. Auswahlliste 2 zu pflanzen.
Die im Plan standörtlich festgesetzten Bäume gehen in die Berechnung der so ermittelten, zu pflanzenden Gesamtanzahl ein.
Von den im Plan eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um bis zu 1,0 m abgewichen werden. Der Pflanzabstand in Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche ist gleichbleibend einzuhalten.

Auswahlliste 2 - Baumpflanzungen

Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)	Schlehe (Prunus spinosa)
Wildapfel (Malus sylvestris)	Wildbirne (Pyrus pyraster)
Salweide (Salix caprea)	Japanische Blütenkirsche (Prunus serrulata)
Ertragsobstbäume	

Pflanzqualität: Stammumfang (StU) mind. 14/16cm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen (3xv mDb)

5.1.4 Pflanzgebot 4: Anpflanzung von Sträuchern

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei Sträucher, 60-100 cm Höhe aus Auswahlliste 3 zu pflanzen.

Auswahlliste 3: Strauchpflanzungen

Hainbuche (Carpinus betulus)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus catharticа)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

5.1.5 Pflanzgebot 5: Anpflanzung einer Hecke

Die Verkehrsfläche ist im Bereich der Einfahrt zur Köhlerstraße mit einer Heckenpflanzung aus Hainbuche gemäß Planeintrag einzufassen. Die Pflanzung ist zu unterhalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

5.1.6 Erhaltung von Bäumen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, während der Bauphase zu sichern und zu schützen sowie dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.

5.2 Begrenzung von Bodenversiegelung

Nicht bebaute- oder bebaubare Flächen sind zu begrünen. Die Gestaltung von Kies- und Schottergärten ist untersagt.
Befestigte Flächen (Wege, Parkplätze etc.) in den Baugrundstücken sind oberhalb der Geländeoberfläche ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu realisieren (Porenvolumen ca. 20%, Fugenanteil > 30%, $K_f = 1,5 \times 10^{-4}$). Der private Zufahrtsweg darf zu max. 50% versiegelt werden.

5.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf den befestigen Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. (Vorzugsweise in einem vertikalen Versickerungsbauwerk (Sickerschacht) mit Filterzone ab 0,4 m unter Gelände) Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen wird empfohlen.

6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrs- und Bahnlärm (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1.1 Zur Dimensionierung der notwendigen Schalldämmung der einzelnen Fassadenteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen) muss im Zuge der Bauausführung ein bauakustischer Nachweis gemäß DIN 4109 erbracht werden.

6.1.2 In Schlafräumen ist ggf. Zwangslüftung vorzusehen, die in Kombination mit den jeweiligen Fenstern inkl. Rollladenkästen den ausgewiesenen Schallschutzanforderungen (erforderlichen Schalldämm-Maßen R'w.erf) entsprechen müssen. Das erforderliche Gesamt-Schalldämmaß der Fassaden muss dabei mindestens R'W.ges ≥ 38 dB betragen.

6.1.3 Es wird empfohlen Schlafräume zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.

6.2 Schutz vor Immissionen von Luftwärmepumpen und Kraft-Wärme-Kopplungs Anlagen

Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat einen Nachweis bei der Genehmigungsfreistellung zu erbringen, dass die Anlage nachts einen Schallpegel von 34 dB(A) an den Fenstern schutzwürdiger Räume der nächstgelegenen Wohngebäude bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Tieffrequente Geräuschanteile sollten vermieden werden. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung in Verbindung mit dem Berechnungsverfahren im Leitfaden des LAI Stand 28.08.2013 „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.

7 Zuordnung von externen artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)

Vor Realisation des Bebauungsplanes sind die vorgezogenen naturschutzrechtlichen Kompensations-maßnahmen auf dem Flurstück 1381/5 Gemarkung Weinböhla durchzuführen.

8 Bedingte Festsetzungen (§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind erst nach Aufhebung geltender Eingriffsverbote für durch das BNatSchG geschützte Teile von Natur und Landschaft zulässig. Vor Eingriff muss eine Ausnahmegenehmigung nach nach §45 Abs. 7 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde (LK Meißen) vorliegen.

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

9.1 Im Zuge der Erschließungsplanung werden Standorte für die öffentliche Beleuchtung der Verkehrsflächen hinter dem grundstückszugewandten Gehwegbord (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gehweg") auf dieser Fläche der angrenzenden Grundstücke vorgesehen. Diese sind durch die Eigentümer zu dulden und in den entsprechenden Schutzzonen von Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten.

9.2 Zugunsten des Baufeldes Nr. 3 ist ein Geh- und Fahrrecht gemäß Eintrag im Plan einzuräumen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §89 SächsBO)

1 Dachgestaltung

a) Die zulässige Dachform wird durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgelegt.
Je nach Nutzungsschablone sind zulässig: Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 25° - 45°
Walmdächer (WD) mit einer Neigung von 25° - 35°
Zeltdächer (ZD) mit einer Neigung von 25° - 35°

b) Die Dächer sind mit Ziegeldeckung, Dachsteinen oder Schiefer in naturrot bis rotbraun oder anthrazit zu gestalten.

c) Gauben sind als Einzelgauben auf einer Länge von höchstens 2/3 der Breite der Hauptdachfläche zulässig.
Die Dachdeckung muss in Art und Farbe an das Hauptdach angepasst werden (gleich).

d) Dächer von Nebenanlagen (Garagen, Carports) sind als Pult- oder Flachdächer zulässig und sind extensiv zu begrünen. Die maximal zulässige Neigung als Pultdach beträgt 15°.
Wintergärten sind mit Pultdach und gleicher Dachdeckung wie das Hauptdach oder mit Glasdach (gleiche Ausführung wie die Wintergarten-Fassade) zu gestalten.
Die Deckungen von Terrassenüberdachungen sind in Art und Farbe an das Hauptdach anzupassen (gleich).

e) Dachüberstände sind an der Traufe auf max. 0,5 m und am Ortgang auf max. 0,3 m zu beschränken.

f) Solaranlagen müssen mindestens 1,0 m Abstand zum Ortgang einhalten.

2 Fassadengestaltung

a) Zulässig ist die Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude als Putzfassaden sowie mit Verkleidungen aus Holz.
Eine Gestaltung von Nebenanlagen oder untergeordneten Bauteilen in Holzbauweise ist zulässig.
Ausgeschlossen werden Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Verblendmauerwerk oder reflektierenden Materialien.

b) Die Farbauswahl muss sich auf helle, gedeckte Farben beschränken, grelle Farben und reines Weiß sind nicht zulässig.

c) Wintergärten sind als Stahl-, Alu- oder Holzkonstruktion in Schwarz, Grau, Weiß oder Holzfarben zulässig. Die Felder müssen in regelmäßigen Achsabständen aufgeteilt sein.

d) Es ist auf die Vermeidung von Kollisionsrisiken an großflächigen Glasflächen zu achten. (Durchsicht und Spiegelung vermeiden; mattierte-, gerifftete-, geätztes Glas o.ä.)

3 Einfriedungen (§89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

a) An den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen wird die Gestaltung der Einfriedungen auf Zäune mit senkrechter Lattung, Stabgitterzäune und Laubgehölzhecken bis max. 1,20 m Höhe beschränkt.
Die Gestaltung mit einem undurchlässigen Sockel (Beton o.ä.) ist untersagt.

b) Zäune sind in ortstypischen, gedeckten Farben zu gestalten.

c) Laubgehölzhecken sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

III HINWEISE

1 Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:1.000 auf dem aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Stand 18.11.2019) des Kreisvermessungsamtes des Landkreises Meißen erstellt.

2 Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte

Bei der Umsetzung der Planung sollten gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden (SächsVermG).
Eine Gefährdung der im Planungsgebiet vorhandenen Lage- und Höhenfestpunkte ist dem Landratsamt Meißen, Kreisvermessungsamt unverzüglich mitzuteilen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz einzuholen.

3 Archäologie

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliches Gräberfeld [D-61040-22], vorgeschichtliche Siedlung/Gräber, mittelalterliche Wüstung [61040-S-64]).
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden.
Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

4 Bodenschutz, Altlasten, Bergbau

Für das Plangebiet mit den betreffenden Flurstücken ist nach Aktenlage des Kreisumweltamtes kein Altlastverdacht bekannt.
Bei baulichen Arbeiten bekannt werdende Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich dem Landratsamt Meißen, Kreisumweltamt, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die Arbeiten bis zur Feststellung der Kontamination und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen einzustellen.
Es wird darauf hingewiesen, dass unmittelbar südlich des Planungsgebietes eine altlastverdächtige Fläche registriert ist. Es handelt sich hierbei um die „Kfz-Werkstatt Förster" mit der SALKA-Nr. 80200922.
Niederschlagswasserversickerungen sind im Wirkbereich von Altlasten nicht zulässig. Es ist im Vorfeld der Baumaßnahmen also abzuprüfen, ob die Versickerungen einen Einfluss auf den Wirkungsbereich der Altlast „Kfz-Werkstatt Förster" haben könnten.
Bei Eingriffen in den Boden und/oder geologischen Untergrund ist eine Mobilisierung von Schadstoffen und Eintrag dieser über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser prinzipiell möglich und durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Sollte im Rahmen der Bauvorhaben ein Eingriff in den gesättigten Boden erfolgen, so ist das Vorhandensein kontaminierter Grundwässer möglich.

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens ist uns das Restloch eines alten Tagebaues bekannt, dass im Süden bis in Ihr Plangebiet hineinreicht.
Aufgrund der bergbaulichen Situation ist (im südlichen Teil des Vorhabens) mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten.

Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunding.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen, Verfüllungen überprüfen zu lassen.

Im Zuge der weiteren Planung für
a) die Erschließungsarbeiten (Straßenbau / Medienverlegung etc.) und
b) die Hochbaumaßnahmen der einzelnen Wohnhäuser (Einfamilien- und Doppelhäuser)
sind die Belange des Bodenschutzes zu prüfen und ggf. nach DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) mittels bodenkundlicher Baubegleitung (BBB) einschließlich Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes zu integrieren.

5 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht entsprechend der einschlägigen rechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planung von baulichen Anlagen ist eine notwendige Baugrunduntersuchung durchzuführen.

6 Strahlenschutz

Es liegt auf dem Gebiet laut aktuellen Erkenntnissen keine erhöhte Radonkonzentration vor. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.
Der Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für die Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen muss eingehalten werden (§§ 121 - 132 StrlSchG (2)/ §§ 153 -158 StrlSchV.
Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.
Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

7 Grünordnerische und Artenschutzrechtliche Hinweise

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Großsträuchern (ausgewachsen höher als 5m) 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.
Bei Gehölzbeseitigungen in der Sperrfrist (01. März bis 30. September) bedarf es der Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde, eine ökologische Baubegleitung kann dann im Bedarfsfall hinzugezogen werden § 39 Abs. 5 BNatSchG.
Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sotte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Des Weiteren ist auf alle nicht notwendigen Erdbewegungen zu verzichten. Bei dem Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sind Fallen für Kleintiere und Vögel zu vermeiden.
Baubedingte Beeinträchtigungen während der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Vögeln von April bis September sind durch die Beschränkung der Arbeiten auf die Tageszeiten zu minimieren. Baumaßnahmen außerhalb von Gebäuden zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang sind zu vermeiden. Das Insekten durch Lichtquellen angezogen werden, ist auf nächtliche Bauaktivitäten zu verzichten.

8 Flächen für die Feuerwehr

Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen.
Die Flächen sind für eine Achslast von mind. 10 t auszulegen.
Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite, z. B. durch parkende Autos, nicht eingeschränkt werden.

9 Hinweise zu DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen und DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Weinböhla, Rathausplatz 2, 01689 Weinböhla, Bauamt, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- **BauGB - Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- **BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden