

GEMEINDE THIENDORF

BEBAUUNGSPLAN WOHNBEBAUUNG „AM STORCHENNEST“ KLEINNAUNDORF

ENTWURF

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe des Baugrundstücks an der südlichen Grenze des Baugebietes WA (163,30 m ü. NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016) bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.

Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.4.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten oberhalb der Geländeoberfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

1.4.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig zu versickern. Die für die Versickerung erforderlichen Flächen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück einzuordnen.

Die Flächen zur Versickerung des auf dem Straßen- und Wegegrundstück anfallenden Niederschlagswassers sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche einzuordnen.

1.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Trinkwasserleitungen zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° sowie Walmdächer mit 25° bis 30°.

Dächer sind mit harter Dacheindeckung in roten bis rotbraunen oder anthraziten Farbtönen zu decken. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.1.2 Fassaden

Reinweiße Fassaden sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.2.1 Freiflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 Abfallbehälterstandplätze

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

2.2.3 **Grundstückseinfriedungen**

Entlang der öffentlichen Straßen sind Zäune bis maximal 1,50 m Höhe und Laubgehölzhecken bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Mauern sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

Zu den öffentlichen Straßen haben Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m einzuhalten.

3 HINWEISE

3.1 Wasserrecht (Lage im Trinkwasserschutzgebiet)

Das Allgemeine Wohngebiet WA befindet sich in der Wasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Speichersystem Radeburg (Wasserwerk Rödern), festgesetzt mit Bezirksratsbeschluss Nr. 37-5/87 vom 25.06.1987.

Es sind die Nutzungsverbote und Einschränkungen der Schutzzoneverordnung zu beachten.

Die Abwassereinleitung hat in die zentrale Abwasserkanalisation zu erfolgen. Auf eine fachgerechte Ausführung wird hingewiesen.

Sämtliche Dach- und Hofabwässer sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Nähere Angaben sind im Rahmen der Gebäudeplanung vorzulegen.

Für den Bau sind nur Baumaschinen/-fahrzeuge einzusetzen, die mit Bioöl (hydraulische Aggregate) arbeiten.

Bodenaushub sowie Bau- und Hilfsstoffe sind so zu lagern, dass keine Abschwemmungen in den Straßengraben bzw. oberirdische Gewässer erfolgen können.

Einleitungen von Abwässern oder wassergefährdenden Stoffen (insbesondere während der Bauphase) in den Straßengraben/ Vorfluter sind auszuschließen.

Die eingesetzten Baumaterialien müssen den Bedingungen des Trinkwasserschutzgebietes entsprechen (keine auswaschbaren Substanzen, kein Recyclingmaterial).