

## 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, Schotterrasen 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).