

# GEMEINDE COLMNITZ

## BEBAUUNGSPLAN "AM PFARRBUSCH, 1. ÄNDERUNG"

---

### TEXTTEIL:

#### 0. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Plan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 30.07.1996, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993, die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 und die Bauordnung für den Freistaat Sachsen (Sächs BO) in der Fassung vom 17.07.1992, zuletzt geändert am 26.07.1994, sowie das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWo-BauLG) vom 22.04.1993.

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) BauGB und BauNVO

##### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) gem. § 4 BauNVO; Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO),
- Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB,
- Private Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB,
- Kinderspielplatz gem. § 9 (1) 15 BauGB,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB; Zweckbestimmung entsprechend Planeintrag und
- Flächen für Abfallentsorgung gem. § 9 (1) 14 BauGB; zulässig sind nur Container für die Sammlung von Recyclingmaterial (Art und Umfang nur entsprechend der örtlichen Abfallsatzung des Landkreises) aus dem Wohngebiet selbst.
- Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12 BauGB; Zweckbestimmung: Umspannstation

##### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

##### 1.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

gem. §§ 16 und 20 BauNVO und § 2 (4) SächsBO

Zahl der Vollgeschosse (Z) entsprechend den Eintragungen im Lageplan

##### 1.4 BAUWEISE

gem. § 9 (1) BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

Es bedeuten: E = nur Einzelhäuser  
DH = nur Doppelhäuser  
H = Hausgruppen

## 1.5 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

gem. § 9 (1) BauGB

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen sind verbindlich. Sofern im Plan eine durchbrochene Pfeillinie eingetragen ist, ist die Firstrichtung entsprechend den zur Auswahl vorgeschlagenen Richtungen zulässig.

Garagen sind von den oben genannten Festlegungen nicht betroffen.

## 1.6 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

gem. § 9 (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO

### 1.6.1 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) darf für talwärts der Straße liegende Gebäude und für Gebäude ohne Zuordnungsmöglichkeit nach ihrer Lage in tal- oder bergwärts einer Straße insgesamt maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt der Straßenverkehrsfläche innerhalb der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

Die EFH darf für bergwärts der Straße liegende Gebäude maximal 0,5 m über dem höchsten Punkt der Straßenverkehrsfläche innerhalb der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

### Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) ist in der Planzeichnung durch Planeinschrieb grundstücksbezogen in Metern über NN festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten EFH sind nur als Ausnahme und nur nach oben, um max. 0,2 m über die durch Planeinschrieb festgesetzte EFH zur Herstellung einer oberflächigen Dachwasserableitung gem. Ziffer 1.11.4, zulässig.

- 1.6.2 Die maximale Gebäudehöhe (GBH) bei eingeschossiger Bauweise ( $Z=I$ ), gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren, wird mit 3,5 m festgesetzt.

Bei zweigeschossiger Bauweise ( $Z=II$ ) wird die maximale Gebäudehöhe mit 6,25 m festgesetzt.

## 1.7 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 (1) 4 BauGB

- 1.7.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Liegen die ausgewiesenen Garagenflächen in der Abstandsfläche (3,0 m Grenzabstand) zu einem angrenzenden Nachbargrundstück, ist eine Grenzgarage nach § 6 (11) SächsBO zulässig, wenn sie mit einer maximalen Länge von 8,0 m an die Nachbargrenze angebaut wird.

- 1.7.2 Die Anlage eines Carports auf den für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen ist zulässig. (Definition Carport: Ein überdachter Abstellplatz für PKW, überwiegend ohne Umfassungswände und ohne Tor.)

- 1.7.3 Ebenerdige Stellplätze (öffentliche, wie private), die direkte Verbindung mit dem Erdreich haben, sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie in Sand verlegte Pflasterungen, Pflasterrasen, Schotterrassen u.ä. anzulegen.

- 1.7.4 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze oder Garagen auszuweisen, mindestens jedoch 2 St. pro Gebäude. Es gelten im übrigen die Mittelwerte der VwVSächsBO § 49 über die Zahl der notwendigen Stellplätze gem. § 49 SächsBO.

## 1.8 NEBENANLAGEN

gem. §§ 14 und 23 (5) BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundfläche sind nur Nebenanlagen bis max. 15 cbm umbauten Raum im Sinne von § 14 (1) BauNVO zulässig.

### 1.9 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

gem. § 9 (1) BauGB

Die im zeichnerischen Teil gesondert dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbindung sind unabgeteilte, gemischte Verkehrsflächen.

### 1.10 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG

gem. § 9 (1) 25 BauGB

- 1.10.1 Auf der im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsfläche 1 (pfg 1) ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die 3,0 m breite Hecke ist als gruppenartige Anpflanzung (nicht artenrein) mit wechseldenden Lücken (max. 1,5 m Breite) anzulegen. Bei Abgang ist die Anpflanzung artgleich zu ersetzen.

Als bevorzugt zu verwendende Arten gelten:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Büschel-Rose	Rosa multiflora
Wild-Rose	Rosa tomentosa
Spierstrauch	Spiraea x vonhouttei
Flieder	Syringa vulgaris

Pflanzdichte:

1 - 2 Pflanzen je m<sup>2</sup>

Pflanzqualität:

Sträucher: 2x verpflanzt, Größe 60 - 100 cm

- 1.10.2 Auf den im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen 2 (pfg 2) sind bodendeckende Pflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist die Anpflanzung artgleich zu ersetzen.

Als bevorzugt zu verwendende Arten gelten:

Efeu	Hedera helix
Johanniskraut	Hypericum calycinum
Kriechende Wildrose	Rosa arvensis
Bodendeckende Schneebeere	Symphoricarpos x chenaultii 'Hancock'
Immergrün	Vinca minor

Pflanzdichte:

4 - 10 Stück je m<sup>2</sup>

Pflanzqualität:

Containerware

- 1.10.3 Auf der im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsfläche 3 ist eine naturnahe Ufervegetation aus Gehölzen und eine Kraut-Saumzone zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus ist die natürliche Sukzession zu gewährleisten. Bei Abgang sind die Anpflanzungen artgleich zu ersetzen. In der Pflanzgebotsfläche 3 ist ein Baum als Einzelpflanzgebot anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geringfügige Standortveränderungen bei dem Einzelpflanzgebot ist bis maximal 2,0 m zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Durch die Ansaat geeigneter Saatmischungen ist eine extensive, blütenreiche Wildwiese zu entwickeln. Als Saatgutmischung ist eine Gräsergrundmischung für frische bis feuchte Lagen in Kombination mit Kräuter-Sondermischung Feuchtwiese, z.B. RSM 7.3 Landschaftsrasen mit Kräutern oder RSM 7.4.1 Landschaftsrasen mit Sondermischung Kräutern oder gleichwertig zu verwenden. Die Wiesen sind max. zweimal im Jahr zu mähen, wobei das Mähgut von den Wiesenflächen wegzubringen ist. Der erste Schnitt sollte nicht vor dem 20.06. jeden Jahres erfolgen.

*Gehölze (Bäume/Sträucher) für die naturnahe Ufervegetation:*

Als bevorzugt zu verwendende Arten gelten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Grün-Erle	Ainus viridis
Schwarz-Erle	Ainus glutinosa
Sal-Weide	Salix caprea
Weiß-Weide	Salix alba
Flatter-Ulme	Ullmus laevis
Schneeball	Viburnum opulus

*Kräuter:*

Als bevorzugt zu verwendende Arten gelten:

Sumpfdotterblume	Caltha palustris
Geflügeltes Johanniskraut	Hypericum tetrapterum
Blut-Weiderich	Lythrum salicaria
Sumpf-Vergißmeinnicht	Myosotis palustris

- 1.10.4 Auf den im Lageplan eingetragenen Standorten für Einzelpflanzgebote für Bäume sind Laubbäume, bzw. Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind bei Abgang artgleich zu ersetzen. Geringfügige Standortveränderungen bis maximal 2,0 m sind zulässig.

*Groß- und mittelkronige Laubbäume:*

Als bevorzugt zu verwendende Arten gelten:

Feldahorn	Acer campestre
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche/Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1,00 m Höhe 14 - 16 cm

*Kleinkronige Laubbäume:*

Als bevorzugt zu verwendende Arten gelten:

Weißdorn	Crataegus monogyna
Vielblütiger Apfel	Malus floribunda
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'

Pflanzqualität:

Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang in 1,00 m Höhe 12 - 14 cm

*Obstbaum-Hochstämme:*

Als bevorzugt zu verwendende Arten gelten:

Gartenäpfel

(z.B.: Brettacher Gewürzapfel, Dülmener Rosenapfel, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Kassler Renette, Landsberger Renette, Laxtons Superb, Prinz Albrecht, Rote Strenrenette, Schöner von Boskoop, Weißer Klar, Zuccamagliosrenette)

Gartenbirnen

(z.B. Amalis Butterbirne, Clabbs Liebling, Köstliche aus Charneux, Lucius, Gellerts Butterbirne, Phillipsbirne, Gute Grane, Marianne, Poteau)

Pflaumen

Pflanzqualität:

Hochstamm, Stammumfang in 1,00 m Höhe ab 7 cm

- 1.10.5 Auf den im Lageplan eingetragenen Standorten für Einzelpflanzgebote für Sträucher sind Flurgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind bei Abgang artgleich zu ersetzen. Geringfügige Standortabweichungen bis zu 2,0 m sind zulässig.

Als bevorzugt zu verwendende Arten gelten:

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Spierstrauch	Spiraea x vonhouttei

Großsträucher:

Strauchhasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula ainus
Wildpflaume	Prunus carasifera
Trauben-Kirsche	Prunus padus
spätblühende Trauben-Kirsche	Prunus serotina
Flieder	Syringa vulgaris

Pflanzdichte:

1 - 2 Pflanzen je m<sup>2</sup> (1 Großstrauch je m<sup>2</sup>)  
pro Strauchsymbol min. 3 Großsträucher und 5 Sträucher

Pflanzqualität:

Sträucher: 2x verpflanzt, Größe 60 - 100 cm  
Großsträucher: mind. Heister, 2x verpflanzt, Größe 60 - 120 cm

- 1.10.6 Die im Lageplan dargestellten und mit einer eingetragenen Einzelpflanzbindung versehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind sie im Wurzel- und Kronenbereich (d.h.: Bodenraum unterhalb der Baumkronen zuzüglich 1,5 m) wirksam vor Beschädigung, Ablagerung, Abgrabung und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang sind sie artgleich zu ersetzen. Eine geringfügige Standortveränderung bei der Neuanpflanzung bis max. 2,0 m ist zulässig.
- 1.10.7 An den Außenfassaden der Gebäude und insbesondere der (Grenz-)Garagen sind auf min. 5 % der Fassadengesamtfläche Klettergehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Anpflanzungen artgleich zu ersetzen.

Als bevorzugt zu verwendende Arten gelten:

Selbstklimmer

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Kletternde Hortensie	Hydrangea anomala ssp. petiolaris

Kletterhilfe notwendig

Waldrebe	Clematis
Geißblatt	Lonicera
Schlingender Knöterich	Fallopia aubertii

1.11. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

gem. § 9 (1) 20 BauGB

1.11.1 FLÄCHE A:

Innerhalb der Fläche A ist durch geeignete Maßnahmen der Biotop-Typ der "Streuobstwiese" zu entwickeln:

1. Innerhalb der Fläche A sind Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen (pro 100 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Hochstamm-Obstbaum). Entsprechend den regionalen Gegebenheiten sollten dies überwiegend Apfelbäume (80 %), sowie Birn- und Pflaumenbäume (20 %) sein. Empfohlen werden alte, einheimische Mostsorten. Die geeigneten Pflanzenarten sind der Pflanzliste in Ziffer 1.10.4 (Hochstamm-Obstbäume) des Textteils zu entnehmen.

2. Am Rand der Fläche A, gegenüber der Randeingrünung der Baugrundstücke (pfg 1), ist die Anlage einer offenen Entwässerungsmulde zur Ableitung von Dachflächenwasser zu integrieren.
3. Auf der Fläche sind durch geeignete Ansaaten eine extensive Wiese anzulegen und zu erhalten. Als Saatgutmischung ist eine Gräsergrundmischung Landschaftsrasen mit Kräutern oder RSM 7.4.1 Landschaftsrasen mit Sondermischung Kräutern oder gleichwertig zu verwenden.
4. Wiesen und Bäume dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden (Verzicht auf Pesticide).
5. Die Wiesen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen, wobei das Mähgut von den Wiesenflächen wegzubringen ist. Der erste Schnitt sollte nicht vor dem 20.06. jeden Jahres erfolgen.
6. Das durch Pflegemaßnahmen anfallende Totholz kann auf der Fläche verbleiben (z.B. Totholzaufhäufungen als Unterschlupf für Tiere).

#### 1.11.2 FLÄCHE B:

Innerhalb der Fläche B ist durch geeignete Maßnahmen der Biotoptyp eine "naturnah ausgeführten Grünspange mit Kleingewässer (Bach, Regenrückhaltebecken mit Dauereinstau) sowie Saumzone und Ufergehölz" zu entwickeln und zu erhalten:

1. Im gekennzeichneten Bereich ist eine naturnahe Grünzone mit symbolisch eingetragenen Fußwegen, Fließgewässer, Regenrückhaltebecken mit Dauereinstau und Entwässerungsmulden anzulegen. Auf eine vielfältige Uferform der Fließgewässer ist zu achten. Die Linienführung der Fußwege kann noch bei der Ausführungsplanung zur "Grünspange" lagemäßig verändert werden.
2. Entlang des Baches, der Uferbereiche des Regenrückhaltebeckens und der Entwässerungsmulden sind auf geeigneten Standorten Baum- und Strauchanpflanzungen vorzunehmen. Als bevorzugt zu verwendende Arten sind dabei für wechselfeuchte Standorte geeignete Arten vorzusehen. Die Anpflanzungen sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind sie artgleich zu ersetzen. Darüberhinaus ist die natürliche Sukzession zu gewährleisten.
3. Durch die Ansaat geeigneter Saatmischungen ist eine extensive, blütenreiche Wildwiese zu entwickeln. Als Saatgutmischung ist eine Gräsergrundmischung für frische bis feuchte Lagen in Kombination mit Kräuter-Sondermischung Feuchtwiese, z.B. RSM 7.3 Landschaftsrasen mit Kräutern oder RSM 7.4.1 Landschaftsrasen mit Sondermischung Kräutern oder gleichwertig zu verwenden. Die Wiesen sind max. zweimal im Jahr zu mähen, wobei das Mähgut von den Wiesenflächen wegzubringen ist. Der erste Schnitt sollte nicht vor dem 20.06. jeden Jahres erfolgen. Entlang öffentlicher Wege und in dem Spielbereich ist ein häufiger zu mähender Gebrauchsrasen anzulegen. Das Mähgut von den Flächen des Gebrauchsrasen ist von der Fläche zu entfernen.
4. Auf den Wiesenflächen der "Grünspange" ist je 200 m<sup>2</sup> Grundfläche ein Baum anzupflanzen. Die Bäume der innerhalb der Fläche B eingetragenen Einzelpflanzgebote sind bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl zu berücksichtigen. Die Anpflanzungen sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind sie artgleich zu ersetzen.
5. Die geeigneten Pflanzenarten für Gehölze (Bäume, Sträucher) und Kräuter entlang dem Uferbereich des offenen Bachlaufes und dem Dauereinstau sind den Pflanzlisten der Ziffern 1.10.3 (Gehölze für ufernahe Vegetation) und 1.10.4 (Kräuter) des Textteils zu entnehmen. Für die weitere Bepflanzung der Grünspange gelten zusätzlich die Pflanzlisten der Ziffern 1.10.1/1.10.5 (Sträucher) und 1.10.4 (Bäume).
6. Die "Grünspange" ist einschließlich der wasserbaulichen Maßnahmen zwingend mit der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts voll funktionsfähig anzulegen.

1.11.3 Der durch das Planungsgebiet verlaufende, derzeit verrohrte Vorfluter ist vom nördlichen Rand des Bebauungsplanes an vollständig zu öffnen und innerhalb der "Grünspange" (Fläche B) in geeigneter Weise mit Versickerungsmulden für die Aufnahme der Regenentwässerung (Ziffer 1.11.5) naturnah zu profilieren und an der Ostgrenze in ein naturnahes Regenrückhaltebecken einzuleiten.

1.11.4 Das Dachflächenwasser der Gebäude, auf deren Grundstücken im Plan eine offene Entwässerungsmulde/-gräben eingetragen ist, sowie der Gebäude, die an diese Grundstücke grenzen, bzw. die an einen entlang ihrer Grundstücksgrenze verlaufende Mulde/Wasser-

graben angrenzen, sind - soweit dies aus topographischen Gründen möglich ist - in diese offenen Entwässerungsmulden/-gräben zu leiten. Die Mulden/Wassergräben dienen der separaten Ableitung und Versickerung unverschmutzten Dachflächenwassers.

Die Anlage der offenen Entwässerungsmulden/-gräben ist zu dulden. Die offenen Entwässerungsmulden/-gräben sind zu unterhalten, von störenden Ablagerungen zu reinigen und stets funktionstüchtig zu halten. Geländeänderungen dürfen den Wasserabfluß der offenen Mulden/Wassergräben nicht behindern.

Verlaufen die Mulden/Wassergräben entlang oder auf der Grundstücksgrenze sind freiwachsenden Hecken/Feldgehölze, sowie Einfriedungen um min. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

- 1.11.5 Der Vegetationsanteil der unbebauten Teile der Grundstücksflächen darf bei der Bauweise E (nur Einzelhäuser) 55 %, bei der Bauweise DH (nur Doppelhäuser) 50 % und bei der Bauweise H (Hausgruppen) 45 % nicht unterschreiten.
- 1.11.6 Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist der Baum artgleich zu ersetzen. Die empfohlenen Pflanzenarten sind der Pflanzliste in Ziffer 1.10.4 zu entnehmen.
- 1.11.7 Die öffentlichen Fußwege im Bereich der "Grünspange" sind je nach den erforderlichen Belastungsstärken mit wassergebundener Kiesdecke zu befestigen.

Ebenerdige Stellplätze (öffentliche, wie private), die direkte Verbindung mit dem Erdreich haben, sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie in Sand verlegte Pflasterungen, Pflasterrasen, Schotterrassen u.ä. anzulegen (vgl. Ziffer 1.7.3).

- 1.12 **BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN** gem. § 9 (1) 6 BauGB  
Im Geltungsbereich ist die Zahl der Wohnungen je Gebäude/Hausteil auf maximal 2 Wohneinheiten beschränkt.

## 2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

gem. § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO

### 2.1 **DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

gem. § 83 (1) 1 SächsBO

- 2.1.1 Für die Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Ausnahmsweise können a) Krüppelwalmdächer und b) für Teile eines Gebäudes Pultdächer zugelassen werden, sofern sie dem Hauptdach deutlich untergeordnet sind. Bei Doppelhäusern ist dann das Krüppelwalmdach beidseitig auszubilden.

- 2.1.2 Es wird für Garagen eine Dachneigung von 20° - 45° festgelegt, jedoch nur im Rahmen der Bestimmungen der SächsBO. Garagen sind mit Satteldach zu errichten oder ins Gebäude einzubinden. Flachdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

### 2.2 **DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE**

gem. § 83 (1) 1 SächsBO

Dachaufbauten sind als einzelne Gauben zugelassen. Je Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zusammengerechnet mit einer maximalen Länge von 1/2 der Dachlänge pro Dachseite zulässig. Der obere Schnittpunkt mit dem Hauptdach muß mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes liegen. Der Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitte muß mindestens 1,50 m von der Giebelwand betragen.

### 2.3 DACHDECKUNG

gem. § 83 (1) 1 SächsBO

Die Dachdeckung hat mit kleinformatischen, roten bis rotbraunen oder schieferfarbenen (graublau bis anthrazit) Ziegel- und Dachsteinmaterial, auch bei Dachgauben, zu erfolgen. Ausnahmsweise können auch begrünte Dächer zugelassen werden.

Anlagen zur solaren Energienutzung sind nur flächenbündig in der Dachfläche zulässig. Bei ihrer Verwendung ist schwarz als Farbe der Dachdeckung ausnahmsweise zulässig.

### 2.4 EINFRIEDUNGEN

gem. § 83 (1) 4 SächsBO

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind allein zulässig:

- Holzlattenzäune; Lattenbreite bis max. 6,0 cm, Verhältnis der offenen zu den geschlossenen Anteilen nicht unter 33 v.H., max. Zaunhöhe 0,7 m.
- geschnittene Hecken; max. Höhe 0,7 m.

Für Einfriedungen im Bereich der, in der Planzeichnung eingetragenen Entwässerungsmulden zur oberflächigen Ableitung der Dachflächenwässer (Ziffer 1.11.4) gilt:

- Zäune sind um min. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- geschnittene Hecken gemäß Ziffer 2.4, Absatz 1 sind nicht zulässig. Freiwachsenden Hecken/Feldgehölze sind um min. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

### 2.5 WERBEANLAGEN

gem. § 83 (1) 1 SächsBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf der Straßenseite der Gebäude zulässig. Sie sind auf die Erdgeschoßzone zu beschränken.

Unzulässig sind Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen und aufeinander abzustimmen. Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften darf 0,30 m nicht überschreiten. Die Länge wird auf maximal 1,20 m begrenzt.

### 2.6 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

gem. § 83 (1) 4 SächsBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Den Bauvorlagen ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan in einem geeigneten Maßstab beizufügen. Er muß nachvollziehbare Aussagen über Art, Standort und Umfang der vorgesehenen Anpflanzungen und sämtlichen geplanten Veränderungen/Modellierungen der Geländeoberfläche geben. Die Anpflanzungen sind mit Beendigung der Hochbaumaßnahmen, spätestens jedoch ein Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten durchzuführen.

Die zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlichen Fußwege, Terrassen, Hausvorplätze, Garagenvorplätze und Stellplätze, die direkt Verbindung zum Erdreich haben, sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche, wie in Sand verlegte Pflasterungen, wassergebundener Decke, Pflasterrasen, Schotterrassen o.ä. herzustellen.

Öffentliche Fußwege, die direkt Verbindung zum Erdreich haben, sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche, wie in Sand verlegte Pflasterungen, wassergebundener Decke, o.ä. herzustellen.

### 2.7 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

gem. § 83 (1) 1 SächsBO

Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in Holz und/oder in Putz ausgeführt werden. (Ziegel-)Sichtmauerwerk oder eine (vorgeblendete-)Klinkerfassade sind nicht zulässig. Die Farbgebung hat sich im Farbspektrum der Erdfarbenskala zu bewegen. Pastelltöne sind zulässig. Garagen sind in der Farbgebung an die der Wohngebäude anzugleichen.

### 2.8 AUSSENANTENNEN

gem. § 83 (1) 1 SächsBO

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Gebäude/Hausteil ist unzulässig.



## 2.9 HÖHENLAGE, GELÄNDEUNTERSCHIEDE, AUFGSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

gem. § 83 (1) 4 SächsBO

Benachbarte Grundstücke sind in ihrer Höhenlage anzugleichen. Auf den Erhalt der Funktionalität des Mulden-/Grabensystems zur Ableitung des Dachflächenwassers ist dabei stets zu achten. Geländeänderungen dürfen den Wasserabfluß der offenen Mulden/Wassergräben nicht behindern.

Erforderliche Höhenunterschiede sind ohne Stützmauern in unregelmäßigen Neigungen zu erstellen. Die max. zulässige Neigung beträgt 1:1,5 (Höhe zu Länge).

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem ursprünglichem Gelände von mehr als 1,0 m Differenz sind genehmigungspflichtig.

## 3. HINWEISE

### 3.1 AUFGEHOBENE VORSCHRIFTEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Am Pfarrbusch, 1. Änderung" treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für die betroffenen Teile des durch das Regierungspräsidium Dresden am 05.12.1995 genehmigten Bebauungsplanes "Am Pfarrbusch". Die ortsübliche Bekanntmachung der Plangenehmigung durch die Gemeinde fand am 28.06.1996 statt.

### 3.2 REGENWASSER- UND OBERFLÄCHENWASSERABFÜHRUNG

Oberflächenwasser von den befestigten Flächen ist nach Möglichkeit in Vegetationsflächen einzuleiten, vor Ort zurückzuhalten und zu versickern. Um die Abflußmenge des Regenwassers von Dachflächen zu verringern, sollte das Niederschlagswasser, auch bei den Grundstücken die an das oberflächige Muldensystem zur Ableitung des Dachflächenwassers angeschlossen werden, zuvor in Tonnen oder Zisternen gesammelt werden und als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke wiederverwendet werden.

### 3.3 STAND DER PLANUNTERLAGEN: März 1995

Die Flurstücke mit ihren Grenzpunkten stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten, vorhandenen baulichen Anlagen, Straßen und Geländehöhen entsprechen dem örtlichen Zustand.

### 3.4 BODENDENKMALE

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Kochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen (Tel.: 0351/814450, Fax: 0351/8144666) zu melden. Die Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Das Landesamt bittet um rechtzeitige Anzeige der Baumaßnahmen, insbesondere des Abtrags der Humusdeckschicht. Das Amt ist gem. SächsDSchG vier Wochen im Voraus vom Beginn der Arbeiten zu informieren.

### 3.5 ERDAUSHUB

Aus Bodenschutzgründen und zur Vermeidung einer unerwünschten Deponierung des Erdaushubs soll ein umfassender Massenausgleich mit dem anfallenden Erdaushub auf dem Gebiet des Bebauungsplanes "Am Pfarrbusch, 1. Änderung" stattfinden. Der Erdaushub ist so in das Gelände einzuarbeiten, daß kein oder nur ein minimaler Anteil zur Deponierung gelangen muß.

Der belebte Oberboden ist als Element eines integrierten vorgehenden Bodenschutzes vor den Bauarbeiten geordnet abzutragen, in nutzbarem Zustand zu halten, vor Verunreinigungen zu schützen und vor Vergeudung oder Vernichtung zu schützen. Die Zwischengelagerung erfolgt auf 1,5 m hohen und 4,0 m breiten Mieten. Der zwischengelagerte Boden soll für die Anlage von Vegetationsbeständen und Bodenmodellierungen wiederverwendet werden, soweit sichergestellt ist, daß keine pytoxischen Inhaltsstoffe nachgewiesen sind.

Im ursprünglichen Gelände nicht mehr verwendbares Aushubmaterial ist für eine geordnete Wiederverwendung im Planungsgebiet vorzusehen. Weitere Verwertungsmöglichkeiten sind: Rekultivierung von Steinbrüchen (Kiesgemisch), Überschüttung im Rohrleitungsbau, Dammbau sowie Lärm- und Sichtschutzwallbau im Verkehrswegebau (Kiesgemisch) und Geländeregulierungen im Erdbau (Kiesgemisch und Lehm).

### 3.6 ALTLASTENSITUATION

Eine oberflächennahe Mineralölkontamination auf dem Flurstück 955/24 ist nach einer gutachterlichen Stellungnahme unbedenklich und gibt zu keiner Maßnahme Anlaß. Das belastete Bodenmaterial wird im Zuge der Erschließungsarbeiten geordnet entsorgt. Gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand befinden sich im Boden des geplanten Vorhabens keine weiteren Standorte von Altlasten.

### 3.7 SCHONUNG DES LANDSCHAFTSHAUSHALTES

Gebäude, bauliche Anlage und Freiflächen sollten umweltschonend ausgeführt werden. Dies gilt insbesondere für die Behandlung von Boden und Wasser. Gegen Verunreinigungen des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Salzung von Verkehrswegen im Winter ist zu vermeiden.

### 3.8 DACH- UND FASSADENBEGRÜNUNG

Aus wasserwirtschaftlichen und mikroklimatischen Gründen ist eine Begrünung der Fassaden und Dächer zu empfehlen. Insbesondere bei Grenzgaragen sollte die zum Nachbargrundstück orientierte Fassade flächig mit einer geeigneten Fassadenbegrünung versehen werden. Dadurch kann ein begrenzter zusätzlicher Ausgleich für die Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrswege im Baugebiet hergestellt werden.

### 3.9 RUNDFUNK- UND FERNSEHEMPFANG

Für den Rundfunk- und Fernsehempfang im Plangebiet ist eine Anschlußmöglichkeit an ein Breitbandkabelnetz mit Rückkanal vorgesehen. Dadurch kann ggf. auf die Installation von Außenantennen an den Gebäuden vollständig verzichtet werden.

### 3.10 EMISSIONEN AUS DER UMGEBENDEN LANDWIRTSCHAFT

Die Anlage einer Siedlung im ländlichen Raum setzt bei den künftigen Bewohnern eine Akzeptanz der landwirtschaftlichen Produktion im Umfeld voraus. Insbesondere am Ortsrand, am direkten Aufeinandertreffen von Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung muß eine höhere Toleranz gegenüber den unvermeidlich mit der Landwirtschaft verbundenen Störungen/Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) vorausgesetzt werden. Diese zeitlich begrenzten Emissionen sind nicht vermeidbar und deshalb von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zur Zumutbarkeit zu dulden und bei der Bebauung ihrer Grundstücke zu berücksichtigen.

### 3.11 KELLERENTWÄSSERUNG/KELLERDRAINAGE

Aufgrund der geplanten Höhenlage der vorgesehenen Schmutzwasserkanäle kann die Entwässerung des Kellergeschosses im freien Gefälle nicht im gesamten Plangebiet gewährleistet werden. In der Regel ist für eine Kellerentwässerung eine hauseigene Hebeanlage vorzusehen. Der Anschluß einer Kellerdrainage an den Regenwasserkanal, welcher im Baugebiet zur Abführung des Niederschlagswassers der Straßenoberfläche vorgesehen ist, ist wegen dessen Höhenlage nicht möglich. Es ist a) eine technische Lösung am Gebäude für die Abdichtung des Kellers gegen eindringendes Wasser von außen ohne eine Kellerdrainage oder b) eine Kellerdrainage mit Hebeanlage zum Regenwasserkanal vorzusehen.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 03.03.1997/21.03.1997, geändert am: 02.07.1997  
BSV-SBBE/ngb-ngb

i. A. Bernd Neugebauer