

## GEMEINDE DIERA-ZEHREN

# BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG AM SAND“ NIESCHÜTZ

## 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 WR - Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

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

In den reinen Wohngebieten WR1 und WR 2 sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO; § 9 Abs. 3 BauGB)

###### 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 19 BauNVO

- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

###### 1.2.2 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Schnittpunkt Mitte Zufahrt mit Mittellinie Straße) bestimmt.

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

###### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 20 BauNVO

- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

### **1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

#### **1.3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO** - nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

Im reinen Wohngebiet WR wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der Hauptbaukörper darf 10 m an der der Planstraße A zugewandten Seite nicht überschreiten.

#### **1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

### **1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### **1.4.1 Garagen sowie oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO** Garagen sowie oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Mit Garagen ist darüber hinaus ein Abstand von mindestens 6 m zur fahrbahnseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

#### **1.4.2 Offene Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie befestigte Freiflächen** Offene Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, befestigte Freiflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

### **1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im reinen Wohngebiet WR sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### **1.6 Hochwasserangepasste Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Im reinen Wohngebiet WR sind alle Gebäude ohne Kellergeschoss zu errichten.

### **1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **1.7.1 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.

#### **1.7.2 Versickerung von Niederschlagswasser** Das anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Hierzu ist auf jedem Baugrundstück pro angefangene 150 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche eine 15 m<sup>2</sup> große Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen.

#### **1.7.3 Einschränkung der Zeiten für Baufeldfreimachung** Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzbeständen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

- 1.7.4 **Baumkontrolle und Begleitung der Fällarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung**  
Die zu fällenden Bäume sind vor Fällung durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Eremiten (*Osmoderma eremita*) und hinsichtlich einer Habitatnutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte anderer Tierarten (z.B. aktuelle Winterquartiersnutzung durch Fledermäuse, Fledermaussommerquartiere, Nist- und Brutplatz oder sonstige Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu untersuchen. Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Die Fällarbeiten sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung eines Fachgutachters durchzuführen. Im Fall des Vorhandenseins von Bruthöhlen, Fledermausquartieren und bei Eremitenbesatz muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise abgestimmt werden. Vorgefundene Tiere bzw. ihre Entwicklungsformen sowie die sie beherbergenden Strukturen (Stämme oder Teile davon) sind zu bergen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde an eine geeignete Stelle umzusetzen. Die ökologische Baubegleitung ist gegenüber der Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

- 1.7.5 **Schutz der verbleibenden Streuobstwiese auf Flst. 177 Gemarkung Nieschütz**  
Der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verbleibende Teil der Streuobstwiese auf Flst. 177 Gemarkung Nieschütz ist durch die Anlage einer geschlossenen Feldhecke im Bereich des Pflanzgebotes Pfg 2 oder die Errichtung eines Zauns an der nordwestlichen Grenze des Baugrundstücks zu schützen.

- 1.8 **Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1.8.1 **Gehölzpflanzungen auf privater Grünfläche (pfg 1)**  
Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche mit Pflanzgebot 1 (pfg 1) ist dicht mit einer Laubgehölzhecke zu bepflanzen (Pflanzdichte 1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup>). Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

- 1.8.2 **Gehölzpflanzungen auf privater Grünfläche (pfg 2)**  
Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot 2 (pfg 2) sind auf mindestens 2/3 der jeweiligen Grundstücksbreite mit Sträuchern als 3 bis 5 m breite freiwachsende Hecke (versetzt in Gruppen zu je 3 bis 5 Stück angeordnet, Pflanzqualität 3triebige, 60-100 cm Höhe, Pflanzdichte innerhalb der Gruppe 1 Strauch / 1,5 m<sup>2</sup>) zu bepflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste verwenden:

Hauptarten

Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Hirschholunder (*Sambucus racemosa*)

untergeordnete Arten

Zweigriffliher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Eingriffliher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Kornellkirsche (*Cornus mas*)  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Sofern die Hecke weniger als 100 % der jeweiligen Grundstücksbreite einnimmt, ist auf der verbleibenden Fläche 1 heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm), zu pflanzen.

Alle nicht mit Gehölzen bepflanzen Flächen sind mit einer standortgerechten Landschaftsrasen-Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

**1.8.3 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken im Reinen Wohngebiet WR (pfg 3)**  
Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind entweder 1 hochstämmiger Obstbaum oder 2 mittelstämmige Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm). Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

**1.8.4 Erhaltung von Bäumen**  
Die im Lageplan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Obstbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm) zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Wurzelraum sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

**1.9 Unzulässigkeit baulicher oder sonstiger Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände**  
(§ 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB)

Die festgesetzte Nutzung „Reines Wohngebiet“ ist für das Flurstück 177 Gemarkung Nieschütz erst nach erteilter Genehmigung zur Beseitigung des nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotops zulässig.

## **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 Dächer**  
Im reinen Wohngebiet WR sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Sattel-, Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad zulässig. Für Nebengebäude sind darüber hinaus Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung ist nur in Anthrazit- oder Rottönen zulässig.

**2.1.2 Fassaden**  
Blockbohlen- und Klinkerfassaden sind im reinen Wohngebiet WR unzulässig. Für die Farbgestaltung der Fassaden sind helle Erdtöne zu verwenden.

**2.2 Zahl von Stellplätzen und Garagen**  
(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze (offen oder überdacht) auf dem Baugrundstück herzustellen.

**2.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen**  
(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

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

**2.3.2 Abfallbehälterstandplätze**  
Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen.

**2.3.3 Grundstückseinfriedungen**  
Entlang der öffentlichen Straßen und Fußwege sind nur Zäune bis maximal 1,20 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 1,0 m einzuhalten.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Besonderer Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG**

Für die Beseitigung von 1.800 m<sup>2</sup> der Streuobstwiese auf Flst. 177 Gemarkung Nieschütz ist durch den Vorhabenträger eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 2 BNatSchG zu beantragen und als Ausgleich auf Flst. 153 b Gemarkung Neuseußlitz eine 1.800 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese anzulegen. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt als Grunddienstbarkeit (§ 1018 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zugunsten der Naturschutzbehörde im Grundbuch.

#### **3.2 Meldepflicht von Bodenfunden**

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

#### **3.3 Bodenschutz / Altlasten**

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

#### **3.4 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Flurneuordnungsverfahrens der Teilnehmergeinschaft der Ländlichen Neuordnung Diera.

#### **3.5 Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht**

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

#### **3.6 Vorsorgender Radonschutz**

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

#### **3.7 Vorbeugender Hochwasserschutz**

Im Geltungsbereich des B-Plans sollte aufgrund der Nähe des Überschwemmungsgebietes die *Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge* beachtet werden. Der Leitfaden zur hochwasserangepassten Bauweise wurde in der 7. überarbeiteten Auflage im August 2016 vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit veröffentlicht und ist online abrufbar unter:

[https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08\\_Hochwasserschutzfibel\\_7.Aufl.pdf](https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08_Hochwasserschutzfibel_7.Aufl.pdf)