

## GEMEINDE DIERA-ZEHREN

# BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG AM SAND“ NIESCHÜTZ

## ENTWURF, 2. FASSUNG

---

### 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 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

---

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

Im reinen Wohngebiet WR 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 Erschließungsstraße 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 Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO**

Garagen sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

#### **1.4.2 Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO**

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO einschließlich offener Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen 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 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.

- 1.8 **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 festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot 1 (pfg 1) sind mit Sträuchern als 3 bis 5 m breite freiwachsende Hecke (versetzt in Gruppen zu je 3 bis 5 Stück angeordnet, Pflanzqualität 3triebzig, 60-100 cm Höhe, Pflanzdichte innerhalb der Gruppe 1 Strauch / 1,0 m<sup>2</sup>) zu bepflanzen. Abgängige Pflanzen sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen. 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

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

Saumstreifen sind mit einer standortgerechten Landschaftsrasen-Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

- 1.8.2 **Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken (pfg 2)**

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.

## **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 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 1.830 m<sup>2</sup> der Streuobstwiese auf Flst. 177 Gemarkung Nieschütz liegt die Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 2 BNatSchG vom 10.10.2019 mit Nebenbestimmungen vor.

Als Ausgleich ist auf Flst. 153b Gemarkung Neuseußlitz eine 1.830 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 Archäologie / Meldepflicht von Bodenfunden**

Die archäologische Relevanz des Plangebiets belegen archäologische Kulturdenkmale aus der unmittelbaren Nähe, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (eisenzeitliche Flachgräber [D-59210-03], Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung [D-59210-13]).

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen

Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

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

### **3.3 Bodenschutz / Altlasten**

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen 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 § 13 Abs. 3 Sächs-KrWBodSchG. 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**

Aufgrund der Verabschiedung des Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon. Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

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.

### **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)