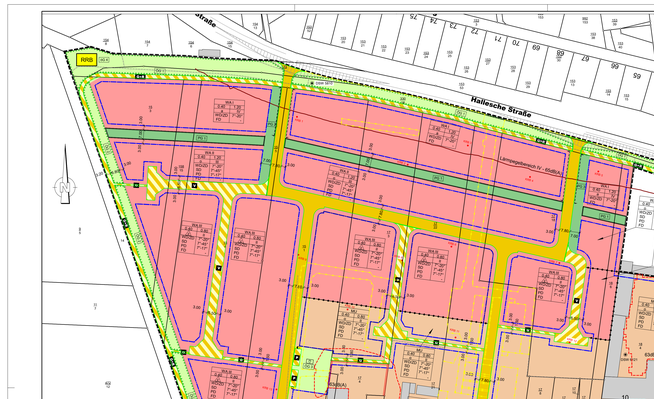

Datengrundlage:
ALKIS-Daten
Landesvermessungsamt Sachsen
April 2022
Maßstab 1:2.000

Planteil 2

Planzeichenerklärung

Rechtsgrundlagen
Verfahrensvermerke
Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1-15 BauNVO)

WA	**Allgemines Wohngebiet**	(§ 4 BauNVO)
MU	**Urbanes Gebiet**	(§ 6a BauNVO)

2. Mak der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16-21 BauNVO)

GRZ	**Grundflächenzahl**	(§ 19 BauNVO)
GFZ	**Geschossflächenzahl**	(§ 19 BauNVO)
Z	**Zahl der Vollgeschosse**	(§ 20 BauNVO)

3. Bauweise u. Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB u §22-23 BauNVO)

a	**abweichende Bauweise**	(§ 22 (4) BauNVO)
o	**offene Bauweise**	(§ 22 (2) BauNVO)
E	**nur Einzelhäuser**	(§ 22 (2) BauNVO)
D	**nur Doppelhäuser**	(§ 22 (2) BauNVO)
	Baugrenze	

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	hier: Verkehrsberuhigter Bereich
	hier: öffentlicher Parkplatz
	hier: Radwanderweg
	hier: Gehweg
	Straßenbegrenzungslinie
A	**Anschluß für Ein- und Ausfahrt**

5. Grünflächen (§ 9 (1) 25 BauGB)

	öffentliche Grünfläche (ÖG)
	öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz
	private Grünfläche (PG)
	private Grünfläche - Zweckbestimmung Garten für Verzehren von Niederschlagswasser
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 25 BauGB)

	Fläche für Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
	Zweckbestimmung Elektricität
	Zweckbestimmung Gas

7. sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung Flächen unterschiedlicher Nutzung
	Schachtelsätze 63 dB(A)
	Schachtelsätze 68 dB(A)
	Schachtelsatzwert, h = 2,50 m
	Sichtdreieck

8. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	**Geschossflächenzahl (GFZ)**
Bauweise	**Zahl der Vollgeschosse (Z)**
Dachform	**Dachneigung**

FD Flachdach
WD Walmdach
SD Satteldach
PD Pultdach
ZD Zeltdach

9. Plangrundlage

	Flurstücksnummer (bestehend)
	vorhandene Flurstücksgrenze
	bestehende Gebäude
	Rückbau befestigte Flächen u. Gebäude
DN8 ECO	**bestehende Grundwassermessstelle**
GRB 11	**Baugrundaufschluss**

Planteil B - Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) §§ 1-15 BauNVO

1.1.1 Allgemines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind zulässig
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.2 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen für die Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) §§ 16-21a BauNVO

Gemäß §§ 19 u. 20 BauNVO werden folgende Obergrenzen festgesetzt:

WA I und WA II
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2

MU
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

In Baufeld WA I wird eine maximal zulässige 4-geschossige Bebauung festgesetzt.
In Baufeld WA II wird eine maximal zulässige 3-geschossige Bebauung festgesetzt.
In Baufeld WA II wird eine maximal zulässige 2-geschossige Bebauung festgesetzt.
In Baufeld MU wird eine maximal zulässige 2-geschossige Bebauung festgesetzt.
Höhenlage der Gebäude:
Als Bezugspunkt für die gebäudliche Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 (1) BauNVO die Straßenmitte der Erschließungsstraße in der Nähe TP 1 festgesetzt. Von Anfang bis Ende der Erschließungsstraße.
Maximale Firsthöhen (FH max.) in den jeweiligen Baufeldern:
WA I 9,50 m
WA II 9,50 m
MU 9,50 m
WA III 7,50 m
Als Fahrbahnhöhe/gelände der Erschließungsstraße wird die Höhe des Straßenbeginns in der Straßenmitte (= Straßenanfang), gemessen gemäß DIN 4109, dem der geplante Bebauung durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind die Schallimmissionen innerhalb der Gebäude zu mindern. Es sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung unter Berücksichtigt nicht mehr als zwei Seiten zu richten. Es sind Schlafräume und Kinderzimmer in Richtung der Straßenseite, Zweigungen und Zufahrten sowie der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze, Garagen und Carports nur für den durch die ausgewiesenen Baugrenzen gesteckten Bereich zulässig (§ 12 Abs. 2 BauNVO).
In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Garagen und Carports für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig (§ 12 Abs. 3 BauNVO).

Überdachte Stellplätze wie Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen sind auch außerhalb der Grundstücksgrenzen zulässig.

Innerhalb der "Bereiche für Ein- und Ausfahrten" im WA I können Grundstücken zum Zwecke der Erschließung über Stellplätze verfügen. Die Anzahl der Stellplätze ist jedoch auf maximal 2 für das auf einem gemeinsame mainsame Breite der Zufahrten und Zuwegungen von 8,00 m innerhalb der 35,00 m breiten "Bereiche für Ein- und Ausfahrten" nicht überschritten wird. Stellplätze und Garagen jeder Art sind von dieser Festsetzung ausgenommen und auf den öffentlichen Grünflächen unzulässig.

1.6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellplätze für Mülltonnen, Fahrradabstellanlagen und Briefkastenanlagen. Diese sind auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auch Nebenanlagen und Kraftfahrzeugstellplätze unzulässig.
Soweit zulässig ist auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

2.1. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

Im Sinne des städtebaulichen Konzeptes und der Vermeidung von grüner Beeinflussung der Nachbarn werden die Dachformen und die sich dadurch ergebenden Dachhöhen je nach Baufeld unterschiedlich festgesetzt.

Zulässige Dachformen:

Baufeld WA I Flachdächer
Walmdächer
Zeltdächer
7° - 20° Dachneigung
7° - 20° Dachneigung

Baufeld WA II Flachdächer
flach geneigte Pultdächer
Walmdächer
Satteldächer
Zeltdächer
7° - 17° Dachneigung
7° - 20° Dachneigung
7° - 20° Dachneigung
7° - 45° Dachneigung
7° - 20° Dachneigung

Baufeld MU Flachdächer
flach geneigte Pultdächer
Walmdächer
Satteldächer
Zeltdächer
7° - 17° Dachneigung
7° - 20° Dachneigung
7° - 20° Dachneigung
7° - 45° Dachneigung
7° - 20° Dachneigung

Solaranlagen auf innerhalb der Dachfläche sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig. Gänzliche Metalldächer der Gebäudeteilen oberhalb und zur Dachfläche zur vermeidung significanter Belastungen des Niederschlagswassers und Dachdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.

2.2. Einfriedungen

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,50 m bezogen auf die angrenzende Fahrbahnhöhe zulässig, im Bereich der Sichtdreiecke muss nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, Geschlossene Einfriedungen, außer Hecken (z.B. Gartenmauern aus Beton- undoder Natursteinmauerwerk) sind nicht zulässig. Es dürfen nur zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.
Einfriedungen dürfen erst in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Fahrbahnkante errichtet werden. Bei der Errichtung der Bodenplatten (Gehwegen) unmittelbar an der Grundstücksgrenze ist von den Anlegern die Anordnung der Betonrückseitstütze der Borde auf dem Grundstücken zu dulden. Die Anlieferzonen sind durch Hecken, Metallzäunen und/oder Verkehrsmöglichkeiten vollständig zu verdecken.

2.3. Entwässerung im Außenbereich

Für die geplanten Lichtanlagen der Außenbereiche sind Leuchten mit LED zu verwenden, welche einen nach unten ausgerichteten Lichtkegel und warmweißes Licht (LEDs mit Farbtemperaturen unter 3000 K) mit niedrigem Blauanteil.

2.4. Verkehrsquen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.4.1. Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet sind Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehr auf der Halleschen Straße und dem Quartiger Weg vorhanden, die die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 überschreiten.
Zum Ausrichtung der Baukörper und der geplante Grundrissgestaltung und die Wohn- und Schlafräume den dermaßgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Ist eine Anordnung an den Bermaßgewandten Gebäudeseiten nicht möglich, sind die Schlafräume an den bermaßgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
Erschließungsstraßen sind so zu gestalten, dass Rückhalte des Straßenverkehrs vermieden werden, aus ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenmauern, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude zu erreichen.
Ist die Anordnung in Ausnahmefällen von Schlaf- und Kinderzimmern an der bermaßgewandten Gebäudeseite nicht vermeidbar, ist in diesen Räumen ein Schallgedämmtes Lüftungssystem mit Lüftungsöffnungen bzw.-auszuatmen, sofern im Nachtzeitraum die Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Die zu erwartenden Pegelwertungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und -pegel gemäß DIN 4109, denen der geplante Bebauung durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind die Schallimmissionen innerhalb der Gebäude zu mindern. Es sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung unter Berücksichtigt nicht mehr als zwei Seiten zu richten. Es sind Schlafräume und Kinderzimmer in Richtung der Straßenseite, Zweigungen und Zufahrten sowie der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen jeder Art sind von dieser Festsetzung ausgenommen und auf den öffentlichen Grünflächen unzulässig.

2.4.2. Urbanes Gebiet

Gemäß Gutachten Dr. Kieke Nr. 30662017 Seite 9 – 15 mit Anlagen (Beurteilung der Geräuschimmissionen der Fa. Mey des Fa. Kyhnaer Weg 10 (Bäckerei) vom Datum vom 14.03.2018 wird der Bereich der Gewerbefläche als Urbanes Gebiet festgelegt.
Die Schallschutzfenster sind mindestens
- lage 3 - 63,0dB(A)
- nachts 45 dB(A)

Unter Gebäuden werden die zulässigen Immissionswerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten. Für die Einrichtung von Nichtwohnungsräumen im Urbanen Gebiet ist mit Bauantrag ein Schallgutachten vorzulegen, in dem der Nachweis erbracht wird, dass die vorhandenen und neuen Wohnbebauung nachgewiesen wird.

Der Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 18/4 schimmt sich gegenüber der neu geplanten Bebauung selber ab.

Der Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 17/4 wird durch die Anordnung einer Schallschutzwand mit 2,50 m Höhe, die an der Grenze zum Flurstück 17/5 errichtet wird, eingeschränkt. Die Schallschutzwand ist auf Ihre an der Grenze 17/4 angrenzenden Grundstücksseite ist innerhalb der roten Schraffur (BS dB Linie an Tag) Nacht Immissionswerte zulässig. Bei Einhalt der Schallschutzwand sind die Immissionen die mögliche Wohnbebauung mitten Gutachten Dr. Kieke nicht überschritten. Ebenfalls ist auf dem Gewerbegrundstück 18/4 im nit gekennzeichneten Bereich keine Wohnbebauung zulässig.

2.5. Regenwasser

Regenwasser ist privaten Baugrundstücke ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu versickern. Grundstücke der Versickerungsanlagen müssen auf dem eigenen Grundstück angordnet werden. Eine Einleitung in das Kanalnetz ist ausgeschlossen.

Die Regenwasserspeicher- und -versickerungsanlagen auf dem Grundstück ausreichend dimensioniert werden müssen, hat jeder Bauherr mit dem Bauantrag eine entsprechende Berechnung für das auf seinem Grundstück anfallende Regenwasser vorzulegen. Der unter Wasserbehörde ist im Rahmen der Bauantragsverfahren zu beteiligen. Die Versickerung ist nur zulässig, wenn die Versickerung nach den Bestimmungen der Bekanntmachung der Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Wasserhaushaltsgesetzes und der Verordnung über die Erlaubnisfreiheit der Benutzung von Gewässern gem. § 3 Nr. 5 der Erlaubnisfreiheitsverordnung des Freistaates Sachsen nachzuweisen. Werden die Voraussetzungen erfüllt, bedarf Erlaubnisfreiheit, wenn gem. § 8 Abs. 1 Nr. 4 WHG und § 14 BauGB(VO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abstellplätze für Mülltonnen, Fahrradabstellanlagen und Briefkastenanlagen. Diese sind auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auch Nebenanlagen und Kraftfahrzeugstellplätze unzulässig.
Soweit zulässig ist auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

2.6. Begrünungsrichtlinie

Im Sinne des städtebaulichen Konzeptes und der Vermeidung von grüner Beeinflussung der Nachbarn werden die Dachformen und die sich dadurch ergebenden Dachhöhen je nach Baufeld unterschiedlich festgesetzt.

Zulässige Dachformen:

Baufeld WA I Flachdächer
Walmdächer
Zeltdächer
7° - 20° Dachneigung
7° - 20° Dachneigung

- Mit Bauantrag ist der Nachweis für die schadlose Überflutung der jeweiligen Grundstücke (Überflutungsnachweis) vorzulegen, entsprechend DIN 1986-100 auch für Grundstücksflächen kleiner 800 m².
- Eine wie in den Ausführungen des B-Plans gegebene Regenwasserschaffung ist nach § 55 Abs. 2 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz zulässig.
- Die Versorgung von Grünflächen gemäß § 1 und § 5 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz 1 Monat vor Beginn bedarf der unteren Wasserbehörde anzegeschäftig.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB)

3.1. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1.1. Grünflächen werden als öffentliche (ÖG) und private (PG) Grünflächen gemäß Planzeichnung festgesetzt und sind als dauerhafte Grünflächen zu erhalten und von Ablagerungen über Art. Neuanlagen.

3.1.2. Private Grünflächen PG2 und PG3 im Wohngebiet WA I können einmalig in einer Breite von max. 8,0 m durch eine Grundstückszufahrt unterbrochen werden.

3.1.3. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß Festsetzung zu bepflanzen. Die Erstbepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

3.1.4. Für die Bepflanzung sind folgende Fertigstellungstermine vorzusehen:
- Straßenbegleitgrün ÖG1, ÖG2, ÖG4 und die private Grünflächen PG1 bis PG3 sind mit einer extensiven, gebietstypischen Bepflanzung gemäß Bauhauseise HR 3), die private Grünfläche ÖG3 mit einer strapazierfähigen Gebrauchsrasenmischung - Spielrasen (z.B. RSM 2.1) zu bepflanzen. Für Rasen und Substrateinsatz die DIN 18917 zu beachten.
- Die private Grünfläche ÖG4 wird durch Einsaat/Nachsaat mit geeigneter Mischung z.B. Einsaat/Nachsaat mit Landschaftsrasen RSM 7.1 Landschaftsrasen Regelsaatgutmischung RSM 7.1 DIN 18917 und Pflanzung von Sträuchern 1 Mittelsträucher Fach- und Hügelland (MB) in einer lockeren, reiche, extensiv geratene Frischwiese (Glatthaferwiese) umgewandelt. Als geeignete Mischungen sind zu verwenden:
z.B. Mischung 01 Blumenwiese von Riegel-Hofmann GmbH, jedoch bei Aufwertung vorhandener Wiesenflächen Mischungen ohne Anteile von Wiesenfuchsschwanz, Wiesenrispe und Knaulgras. Pro Hektar 25 kg/ha Saatgut, Aussaat Mai/Juni, Ernte Juli/August, Nachsaat September/Oktober, Ertrag 3 - 4 Schnitte, Pflanzen 1 Pflanze/m², Pflanzabstand 1 m, Pflanzzeit Herbst/Frühjahr, Pflanzung Oktober/November, Pflanzung Mai/Juni, Pflanzung Oktober/November, Pflanzung Mai/Juni, Pflanzung Oktober/November, Pflanzung Mai/Juni