

# STADT STOLPEN

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



## Bebauungsplan „Wohngebiet Eschenallee“ im Ortsteil Helmsdorf

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### TEIL B SATZUNGSENTWURF

Projekt: 2109,  
vom 19.04.2022, *mit redaktionellen Änderungen vom 20.10.2022*

*xxx – Änderungen gegenüber der Fassung vom 19.04.2022*

Kommunalplan Ingenieurbüro Ehrt Neustadt in Sachsen – Tel. 03596 - 5660330  
Fax 03596 - 5660331

## INHALTSVERZEICHNIS

	RECHTSGRUNDLAGEN	
I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	4
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	4
3.	BAUWEISE .....	5
4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE .....	5
5.	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN .....	5
6.	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....	5
7.	VERSICKERUNG UND RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER.....	6
8.	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN .....	6
9.	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN .....	7
9.1	1A – ANPFLANZEN EINER STREUOBSTWIESE	7
9.2	GRUNDSTÜCKSBEPFLANZUNG (PFLANZGEBOT)	7
9.3	ANFORDERUNGEN AN ANPFLANZUNGEN / PFLANZENQUALITÄT	7
10.	REGELUNGEN ZUR WASSERENTSORGUNG .....	8
10.1	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	8
10.2	RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	8
10.3	ALLGEMEINE SORGFALTPFLICHT / LAGERUNG WASSERGEFÄHRDENDER STOFFE	9
10.4.	<i>TRINKWASSERVERSORUNG</i>	9
11.	LEITUNGSRECHT UND VERSORGUNGSLEITUNGEN	10
II.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
1.	ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN.....	11
2.	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHE....	12
3.	EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG.....	12
III.	HINWEISE	13
1.	NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT.....	13
2.	MELDEPFLICHT.....	13
2.1	BODENBELASTUNGEN	13
2.2	BODENFUNDE	13
3.	HINWEISE FÜR DIE ERRICHTUNG VON VERSICKERUNGSANLAGEN ..	14
4.	GEOLOGISCHE DATEN .....	14
5.	VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN .....	14
	ANLAGE PFLANZLISTE	

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
6. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)
7. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. Nr. 10 S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144),
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts "Wasserhaushaltsgesetz" (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144)
9. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578)
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen, Teil A, des Bebauungsplanes vom **20.10.2022**, im Maßstab 1 : 1000 werden folgende

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6, sowie § 4 BauNVO)

1.1 Die Eintragungen zur **Art der baulichen Nutzung** in der Nutzungsschablone gemäß Planzeichnung, Teil A, bedeuten:

**WA = Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Weitere Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO sind **nicht** zulässig .

#### 1.2 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.

Flächen für Versickerungs- und Regenrückhalteanlagen sind davon ausgenommen.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 21a BauNVO)

**2.1** Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung, Teil A) für die verschiedenen Bereiche des Bebauungsplans über die

GRZ : Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO **0,4**

GFZ : Geschoßflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO **0,7**

Z = II: Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO  
Anzahl der Geschosse II, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden kann,  
festgesetzt.

**2.2** Garagen innerhalb von Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

**2.3** Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf maximal 0,8 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche des Flurstücks Nr. 226 der Gemarkung Helmsdorf vorhandenen mittleren Geländehöhe liegen. Bezugspunkt ist die mittlere angrenzende Flurgrenze.

### **3. BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (o) gemäß Planeinschrieb als Einzel- oder Doppelhäuser.

### **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung, Teil A, durch Baugrenzen bestimmt.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen, wie Balkonen, Wintergärten, Hauseingängen, vorspringenden Gestaltungselementen mit einer Tiefe bis zu 1,00 m ist das Überschreiten der Baugrenzen bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudeseite an max. 2 Gebäudeseiten, zulässig.

### **5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung, Teil A, festgelegt.

### **6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5,5 m zu halten.

Für Gebäudezuwegungen und Stellflächen ist eine wasserdurchlässige Befestigung vorgeschrieben.

Zulässig sind Pflasterflächen mit unversiegelten Fugen, Rasenpflaster, Schotterrassen und Rasengitterbeläge oder vergleichbare wasserdurchlässige Materialien.

## **7. VERSICKERUNG UND RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten Flächen der Grundstücke Nr. 227/12 und 227/13 ist über Zisternen, Mulden oder andere Versickerungseinrichtungen zu versickern. Weiterhin ist eine Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers und dessen Nutzung als Brauchwasser möglich.

Im östlichen Bereich wird eine Fläche für Versickerungsanlagen festgelegt. Die Versickerung des biologisch gereinigten Abwassers hat getrennt von der Versickerung des Niederschlagswassers zu erfolgen.

*Es stehen keine öffentlichen Abwasseranlagen für die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zur Verfügung. Die Niederschlagswasserableitung muss dauerhaft über private Abwasseranlagen erfolgen. Im Falle einer geplanten Versickerung sind die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch ein aussagefähiges Baugrundgutachten und die Möglichkeit zur Errichtung einer geeigneten Versickerungsanlage für jedes künftige Baugrundstück nachzuweisen.*

*Im Falle der Ableitung von Niederschlagswasser von mehreren Grundstücken über eine gemeinsame private Abwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen (vgl. § 16 Abs. 1 S.2 SächsWG).*

*Soweit die Niederschlagswasserableitung für mehrere Grundstücke über eine gemeinschaftliche Abwasseranlage erfolgen soll, sind zur Sicherstellung der Erschließung der Anschluss und die Benutzung für jedes Baugrundstück durch Bestellung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.*

## **8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen sind als Wiese oder Ortsrandeingrünung zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

## **9. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **9.1 1A – Anpflanzen einer Streuobstwiese**

Um die Bebauung in das Siedlungsbild einzubinden, wird eine Streuobstwiese bestehend aus 3/4- oder Hochstämmen angelegt. Der Pflanzabstand soll 10 x 10 m betragen. Die Wiesenflächen zwischen den Obstgehölzen sind extensiv zu bewirtschaften.

Siehe Punkt **9.3** Anforderungen an die Pflanzqualität.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

### **9.2 GRUNDSTÜCKSBEPFLANZUNG (PFLANZGEBOT)**

Auf neu ausgewiesenen Baugrundstücken sind pro angefangene 150 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum und 2 Sträucher gemäß Pflanzliste (Anlage) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorgärten sind ortstypisch zu gestalten, d. h. Staudenbeete, Wiese, Hofbaum, Obstwiese.

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen wird ausgeschlossen.

Die Bepflanzung soll in Gruppen zusammengefasst und an geeigneten Stellen angeordnet werden.

### **9.3 ANFORDERUNGEN AN ANPFLANZUNGEN / PFLANZENQUALITÄT**

Alle Pflanzgebote und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume, Obstbäume und Sträucher gemäß der Anlage Pflanzliste zulässig.

Als Mindestpflanzqualität wird festgesetzt:

- für 3/4- und hochstämmige Obst- oder Laubbäume ein Stammumfang von 10 – 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m

- Obstbäume gelten nur dann als „Baum“, wenn sie als Halb- oder Hochstamm auf starkwachsender Unterlage herangezogen wurden. Alle anderen Anzuchtformen werden als „Strauch“ eingestuft.
  - für Großsträucher gilt: mind. 1,0 bis 1,5 m Höhe
  - für Sträucher gilt: mindestens 0,60 bis 1,0 m Höhe und 3 bis 4 Triebe.
- Als Mindestpflanzqualität für die Pflanzung von Einzelbäumen im Geltungsbereich des B-Planes wird festgesetzt:
- für hochstämmige Laubbäume ein Stammumfang von 10 – 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m.

## 10. **REGELUNGEN ZUR WASSERENTSORGUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

### 10.1 **SCHMUTZWASSERENTSORGUNG**

Im Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) des Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem WAZV „Mittlere Wesenitz“, ist Helmsdorf als dezentral zu entsorgendes Gebiet ausgewiesen.

*Es stehen keine öffentlichen Abwasseranlagen für die Einleitung von häuslichem Schmutzwasser zur Verfügung. Die Schmutzwasserbeseitigung muss dauerhaft über private Abwasseranlagen, vorzugsweise über Kleinkläranlagen erfolgen.*

*Hinsichtlich der Beseitigung des in dezentralen Anlagen (Sammelgruben, Kleinkläranlagen) anfallenden häuslichen Schmutzwassers bzw. Fäkalsschlamm besteht satzungsrechtlicher Benutzungszwang für die öffentliche Einrichtung. Im Übrigen sind die Bestimmungen der Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung durch dezentrale Abwasseranlagen (SDA) zu beachten.*

Auf den einzelnen Bauparzellen ist das Schmutzwasser über eine vollbiologische *private* Kleinkläranlage zu behandeln. Der Zusammenschluss mehrerer Parzellen als private Gemeinschaftsanlage wird ermöglicht.

Die Ableitung des geklärten Schmutzwassers ist über den unbenannten Graben im Flurstück Nr. 229/5 bzw. 229/6 in Richtung Wesenitz vorgesehen. Dazu wird ein Leitungsrecht (LR 3) im östlichen Teil der Bauflächen ausgewiesen.

Die erforderlichen Gewässerbenutzungen in Form des Einleitens in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser haben grundsätzlich entsprechend den Forderungen des § 57 WHG nach dem Stand der Technik (biologische Reinigung) zu erfolgen. Die Gewässerbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde formlos zu beantragen ist.

### 10.2 **RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das Niederschlagswasser der Flurstück Nr. 227/8, 227/9, 227/10 und 227/11 ist auf den Grundstücken zurückzuhalten.

Dabei ist eine Drosselung auf 1,0 l/s vorgeschrieben.



Vorgesehen ist die Zwischenspeicherung in Rigolkörpern aus Kunststoff. Die vorliegende konstruktive Lösung (*Stauraumkanal*) *ist als Beispiel anzusehen*. Es gibt weitere technische Lösungen die individuell gleichwertig anzupassen sind. Entscheidend ist die abzuleitende Drosselmenge, *die gemäß Entwurfsplanung zum Regenwasserkonzept IB Hauswald mit 1 l/s geregelt wird*.

### **10.3 ALLGEMEINE SORGFALTSPFLICHT / LAGERUNG WASSERGEFÄHRDENDER STOFFE**

Rechtliche Grundlagen sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Sächsische Wassergesetz (SächsWG) und insbesondere die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung – AwSV).

Sollte eine anzeigepflichtige Lagerung derartiger Stoffe vorgesehen sein, so ist diese nach § 8 Abs. 1 SächsVAwS mit Anzeigeformblatt bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

*Für das Gesamtvorhaben gilt grundsätzlich die allgemeine Sorgfaltspflicht. Während der Bauausführung sind daher folgende Hinweise zu beachten:*

- Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine Verunreinigungen des Untergrundes auftreten.*
- Baustellenabwässer sind schadlos zu entsorgen, sie dürfen nicht in Gewässer eingeleitet werden.*
- Das Lagern von Baumaterialien und Bauhilfsstoffen, Umfüllen von Kraftstoffen, Ölen, Schmiermitteln und sonstigen wassergefährdenden Stoffen sowie die Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten an Baumaschinen, Geräten und Fahrzeugen haben außerhalb des Gewässerrandstreifens des Zulaufs der Wesenitz als Gewässer 2. Ordnung (5 m landseits ab Böschungsoberlante) zu erfolgen.*
- Baumaterialien und Bauhilfsstoffe sind so zu lagern, dass sie nicht infolge von Niederschlagsereignissen und Hochwasser in das Gewässer eingeschwemmt werden können.*

### **10.4. TRINKWASSERVERSORGUNG**

*Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt über die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittler Wesenitz“.*

*Es besteht satzungsrechtlicher Anschlusszwang. Hinsichtlich des Bedarfs an Wasser für den menschlichen Gebrauch besteht ferner satzungsrechtlicher Benutzungszwang.*

## 11. LEITUNGSRECHT UND VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - siehe Eintragungen im Plan

Zur rechtlichen Sicherung der Trinkwasserversorgung wurde im Bereich der TW-Leitung ein 5 m breiter Schutzstreifen zu Gunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ konzipiert (Leitungsrecht LR1).

Darüber hinaus quert die Ferngasleitung 05 DN 300/25 Weißig – Görlitz der Ontras Gastransport GmbH das Plangebiet, hier wurde das Leitungsrecht LR 2 mit einem 6 m breiten Schutzstreifen eingetragen.

*Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.*

*Alle Arbeiten im Bereich der ONTRAS- Anlagen sind mit der GDMcom unter Einbeziehung der ONTRAS abzustimmen, damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.*

Zur Sicherung von Erschließungsleitungen bzw. der Schmutz- und Regenwasserableitung werden Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger, der Stadt Stolpen, der Leitungseigentümer, sowie des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ festgelegt (Leitungsrecht LR 3).

Die Versorgungsleitungen sind, soweit dies wirtschaftlich und technisch möglich ist, im öffentlich-rechtlich gesicherten Raum - in der Regel im Bereich der Straßen, Wege und mit Leitungsrecht gekennzeichneten Grünflächen - zu führen.

---

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 SächsBO)

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

#### 1.1 Dachform

Es sind nur Sattel-, und Krüppelwalmdächer mit einer Abwalmung von max. 1/4 der Giebelbreite zulässig.

Für Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 30 m<sup>2</sup> sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Garagen sind auch mit begrüntem Flachdach zulässig.

#### 1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone der Planzeichnung, Teil A, festgesetzt, sie ist von 30° bis 43° festgelegt.

Gebäude mit einer Energieeffizienzklasse von mindestens A und Passivhäuser sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

#### 1.3 Dacheindeckung

Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind in rottonigen oder anthrazitfarbenen Tönen und nicht reflektierendem Material aus Dachziegeln, Dachsteinen oder Schiefer einzudecken.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig

Für Dächer von Nebengebäuden mit einer Dachneigung größer 15° ist das Bedachungsmaterial dem des Hauptgebäudes anzugleichen.

#### 1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Als Dachaufbauten sind nur Einzelgauben zulässig, die von den Giebeln mindestens 1,5 m entfernt sein müssen.

Gauben einer Hauseinheit und einer Dachfläche sind in gleicher Breite und gleicher Höhe als Satteldach-, Dreiecks-, Schlepp- und Fledermausgauben oder Zwerchgiebel auszuführen.

Dacheinschnitte sind an Hauptgebäuden unzulässig.

#### 1.5 Fassaden

Fassaden sind als Putz- oder Holzfassade herzustellen. Holzfassaden aus Rundstammbohlen bzw. Rundblockbohlen sind jedoch unzulässig.

Es sind langrechteckige Hauptgebäude mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1 : 1,25 festgelegt.

Gebäude mit einer Energieeffizienzklasse von mindestens A und Passivhäuser sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Die Farbwahl der Fassaden ist auf gedeckte, gebrochene, warmfarbige Pastelltöne - Fassadenfarben innerhalb der Farbskala von braun, grün, beige, gelb und weiß beschränkt. Ungebrochenes Weiß, grelle und reflektierende Farbgebungen sind unzulässig.

## **1.6 Werbeanlagen**

Für Werbeanlagen gelten § 10 und § 61 der Sächsischen Bauordnung.  
Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig.

## **2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE**

### **2.1 Unbebaute Flächen und Vorgärten**

Die nicht befestigten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sind als Hausgärten bzw. Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind gärtnerisch ortstypisch zu gestalten (Obstwiese, Staudenbeete, Wiese, Hausbaum, u.a.).

Zur Bepflanzung der Gartenflächen über diese Festsetzung hinaus ist eine Auswahl aus der beiliegenden Pflanzliste (Anlage) zu treffen.

Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

### **2.2 Anschüttungen**

Geländeanschüttungen sind bis max. 1,0 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

Anschüttungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

### **2.3 Private Stellplätze**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Pkw-Stellflächen (Garage und/oder Freistellplatz bzw. Carport) anzulegen.

### **2.4 Anlagen zur Müllbeseitigung**

Freistehende Müllbehälter müssen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können.

## **3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG**

Zulässig sind:

Geschnittene Laubhecken max. 1,50 m hoch,

Holzzäune durchgängig max. 1,50 m hoch,

Maschendrahtzäune, max. 1,5 m hoch, nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Drahtzäune sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen bzw. zu beranken.

Zur Einhaltung der Sichtfelder bei Grundstücksausfahrten ist straßenseitig die Grundstückseinfriedung nicht höher als 0,80 m anzulegen.

Stützmauern sind bis 1,2 m, vorzugsweise als Trockenmauer zulässig.

Sonstige Höhendifferenzen sind hinter den Zäunen oder Trockenmauern als begrünte Böschungen auszugleichen.

Die Ausfahrtsbereiche sind so zu gestalten, dass durch Ausbildung von Sichtdreiecken ein gefahrloses Ausfahren in den öffentlichen Verkehrsraum ermöglicht wird.

---

### III. HINWEISE

---

#### 1. NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT

Es ist nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Der maximale Referenzwert für Radonkonzentrationen in Innenräumen von Neubauten liegt gemäß Richtlinie der EU bei 300 Bq/m<sup>3</sup>. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung wird empfohlen, die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

#### 2. MELDEPFLICHT

##### 2.1 BODENBELASTUNGEN

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem zuständigen Umweltamt zu melden.

Werden im Zuge von Boden- oder Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Altlasten berührt oder angeschnitten (z.B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand), ist der Bauherr verpflichtet, diese unverzüglich dem Landratsamt als zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen (siehe auch *§ 13, Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz SächsKrWBodSchG*). Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird und die weitere Verfahrensweise ist mit dem Landratsamt als zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

##### 2.2 BODENFUNDE

Das Landesamt für Archäologie ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

(1) Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

(2) Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

(3) Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut den Einzelbauherren zu übermitteln und muss an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

### **3. HINWEISE FÜR DIE ERRICHTUNG VON VERSICKERUNGSANLAGEN**

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Erlaubnis oder eine Bewilligung nicht erforderlich, wenn die Anforderungen nach den §§ 3 bis 6 der Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12.09.2001, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12.07.2013, erfüllt sind.

### **4. GEOLOGISCHE DATEN**

*Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie weist darauf hin, dass nach GeOLOG geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG anzuzeigen sind (§ 8 GeOLOG). Für diese Anzeigen empfehlen wir das Online-Portal des LfULG "ELBA.SAX" zu nutzen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeOLOG).*

### **5. VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN**

Während der Baumaßnahmen dürfen Vermessungs- und Grenzmarken nicht entfernt noch verändert werden.  
Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und gegebenenfalls der Wiederherstellung der betroffenen Punkte zu beauftragen.

Mike Hirdina  
Bürgermeister

Anlage - Pflanzliste

## PFLANZLISTE

## ANLAGE

Die Pflanzenempfehlungen beruhen unter anderem auf der Veröffentlichung „Baum- und Straucharten Sachsen“ der LAF (Sächsischen Landesanstalt für Forsten).

### PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

### GROßSTRÄUCHER

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel (geeignet für Gebüsch frischer Standorte)
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel (geeignet für Gebüsch frischer Standorte)
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum (geeignet für Gebüsch frischer Standorte)
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

### STRÄUCHER

<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe (geeignet für Gebüsch frischer Standorte)
<i>Rosa-Arten</i>	Strauchrosen
<i>Rubus Arten</i>	Brombeer-Arten

### FASSADENBEGRÜNUNG

Clematis-Arten	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
Lonicera-Arten	Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

### **BEGRÜNUNG VON PKW-STELLPLÄTZEN**

Acer campestre	Feldahorn
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

### **HECKENPFLANZEN FÜR SCHNITTHECKEN**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere

### **EMPFOHLENE EINHEIMISCHE OBSTGEHÖLZE**

#### ***Apfel:***

Carola	Goldparmäne	Geflammtter Kardinal
Clivia	Bittenfelder Säm- ling	Rheinischer Krummstiel
Coulonrenette	Herma	Boskoop
James Grieve	Lunow	Blenheim
Jakob Lebel	Prinzenapfel	Großer Rheinischer Bohnapfel
Kaiser-Wilhelm	Roter Eiserapfel	Weizenapfel
Spartan	Winterrambour	Zabergäu-Renette

#### ***Birne:***

Conferenze	Bunte Juli	Trivox
Clapps Liebling	Amanlis Butterbirne	Köstliche von Charneu
Lucius	Phillipsbirne	Gellerts Butterbirne
Gute Graue	Marianne	Poiteau

#### ***Sauerkirsche:***

Schattenmorelle	Kelleris
-----------------	----------