

Bebauungsplan

Nr. 005/A

„An der Bleiche“

Stadt Oederan

Planteil B: Textliche Festsetzung

29.05.2013

Bearbeiter:

Architekturbüro Dittrich & Kretzer, Hainichener Str. 41, 09569 Oederan

Grundlage für die textlichen Festsetzung (Planteil B) stellen folgende Gesetze dar:

- (1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414;
Zuletzt geändert durch Art. 1 G v 22.7.2011 I 1509
- (2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132;
geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 I 466
- (3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
Stand: Geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 I 1509
- (4) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 26.9.2002 I 3830;
Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.7.2011 I 1474 u. Art. 2 G v. 21.7.2011 I 1475
- (5) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690) geändert worden ist
- (6) Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
Ausfertigungsdatum: 31.07.2009
Vollzitat:
"Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist"
Stand: Zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 21.1.2013 I 95
- (7) Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200)
Zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142)
- (8) Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)

Ausfertigungsdatum: 24.02.2012

Fußnote

(+++ Textnachweis ab: 1.6.2012 +++)

(+++ Zur Anwendung vgl. § 72 Abs. 4 +++)

Das G wurde als Artikel 1 des G v. 24.2.2012 I 212 vom Bundestag mit Zustimmung des Bundesrates beschlossen. Es tritt gem. Art. 6 dieses G am 1.6.2012 in Kraft. § 4 Absatz 2, § 5 Absatz 2, § 8 Absatz 2, die §§ 10 und 11 Absatz 2 und 3, § 12 Absatz 7, die §§ 16 und 23 Absatz 4, die §§ 24, 25 und 26 Absatz 1, § 36 Absatz 4 Satz 4, § 38 Absatz 1 Satz 2, § 41 Absatz 2, die §§ 43 und 48 Satz 2, die §§ 52 und 53 Absatz 6, § 54 Absatz 7, §55 Absatz 2, die §§ 57 und 59 Absatz 1 Satz 2, § 60 Absatz 3, die §§ 61, 65 und 67 und 68 treten am Tag nach der Verkündung in Kraft

- (9) Verordnung der Landesdirektion Chemnitz zur Festlegung des Bodenplanungsgebietes „Raum Freiberg“ vom 10. Mai 2011

V Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr . 6 am 14. Juli 2011 S. 232 - 244

Textliche Festsetzungen (Planteil B)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.005/A " An der Bleiche" der Stadt Oederan werden folgende textlichen Festsetzungen beschlossen :

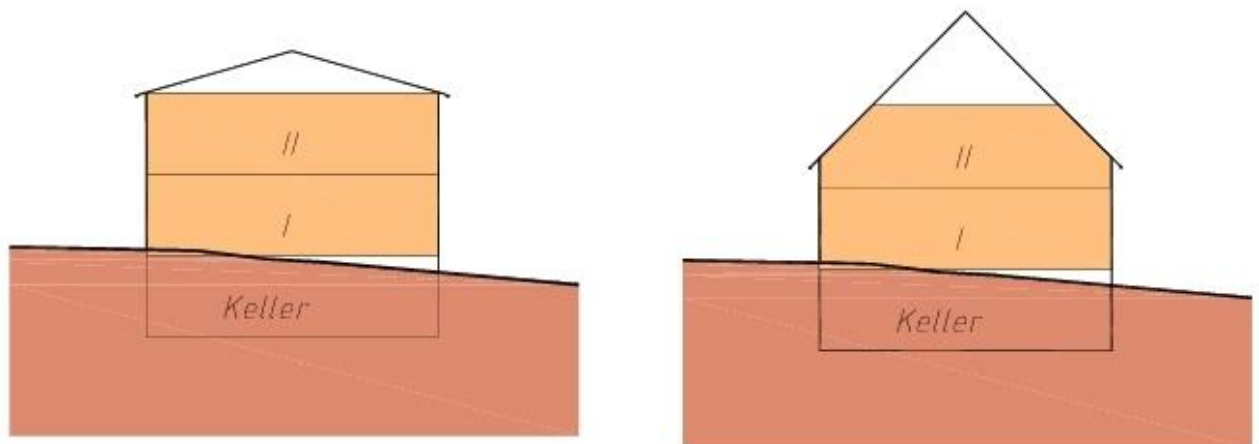
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet „(WA) festgesetzt.
- (2) Im Geltungsbereich ist die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zulässig.
- (3) Pro Wohngebäude können maximal zwei Wohnungen ausgewiesen werden. Freie Berufe können ausgeübt werden, sofern die gewerbliche Nutzung im Gebäude nicht wesentlich überwiegt.
- (4) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die Geschosflächenzahl auf 0,8 festgelegt.
- (2) Es ist maximal eine zweigeschossige Bebauung möglich.
- (3) Die maximale Traufhöhe wird auf 6,0 m über Straßenbord festgesetzt.
- (4) Die maximale Firsthöhe wird auf 12,0 m festgesetzt. Bezugspunkt stellt die OK Fertigfußboden im EG dar.
- (5) Hangabwärts darf das Kellergeschoß maximal 1,40 m, hangaufwärts max. 0,60 m aus dem Gelände freigestellt werden. Bezugspunkt stellt die OK Fertigfußboden im EG dar.



Nachfolgend soll dies kurz erläutert werden:

Bei einer flachen Dachneigung werden zwei Vollgeschosse nach der linken Abbildung errichtet. Ein Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschosß ist nicht möglich. Bei einer steilen Dachneigung ist das zweite Vollgeschoss in das Dach mit einzubinden. Dies ist unter Errichtung eines Kniestockes möglich.

Das Kellergeschoß ist in beiden Fällen nicht als Vollgeschosß herzustellen.

(siehe Begründung S. 13ff.)

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

- (1) Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der Baugrenzen bei einem Mindestabstand von 6 m zur Straßenkante zulässig.
- (2) Versiegelte Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen „P“ (Parkfläche) zulässig.
- (3) Zum Unterstellen von Fahrzeugen können anstelle von Garagen Carports errichtet werden. Für Carports gelten die gleichen Festlegungen wie für Garagen.

4. Verkehrsflächen

- (1) Öffentliche Verkehrsflächen sind innerhalb der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Es gelten die jeweils angegebenen Querschnittsmaße. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Freiflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen

- (1) Bei straßenbegleitenden Bäumen (Ahorn und Eberesche) sind mindestens dreimal verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm und 3 m Höhe zu pflanzen.
- (2) Für die privaten mit Festsetzungen belegten Grünflächen auf den Grundstücken sind mindestens 3 m hohe Bäume mit Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen.
- (3) 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche zu gestalten, Der Übergang zur Landschaft erfolgt durch Anlage von Gehölzpflanzungen auf den Privatgrundstücken.
- (4) Freiflächen außerhalb der bebaubaren Grundstücke sind extensiv und gemäß der zeichnerischen Festsetzungen zu entwickeln.
- (5) Es sind die in der Pflanzliste vorgesehenen einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Pflanzungen sind in der festgesetzten Weise zu erhalten, zu pflegen und zu unterhalten sowie bei Abgang der Pflanzen entsprechend nachzupflanzen.

6. Pflanzliste

- (1) Freiflächen

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Gemeine Buche	Fagus sylvatica
Winter-Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
hochstämmige Obstgehölze	

- (2) Heckenstruktur

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Gemeine Buche	Fagus sylvatica
Winter-Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus

-
- | | | |
|-----|--------------------------|----------------------------|
| (3) | Großsträucher | |
| | Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| | Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> |
| | Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |
| | Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| | Roter Holunder | <i>Sambucus racemosa</i> |
| (4) | Normalsträucher | |
| | Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| | Wilde Rote Johannisbeere | <i>Ribes rubrum</i> |
| | Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| | Rote Heckenkirsche | <i>Lonicera xylesteum</i> |
| | Schwarze Heckenkirsche | <i>Lonicera nigra</i> |
| | Stachelbeere | <i>Ribes uva-crispa</i> |
| (5) | Kleinsträucher | |
| | Bergjohannisbeere | <i>Ribes alpinum</i> |
| | Stachelbeere | <i>Ribes uva-crispa</i> |
| | Kratzbeere | <i>Rubus caesius</i> |
| | Brombeere | <i>Rubus fruticosus</i> |
| | Himbeere | <i>Rubus idaeus</i> |
| | versch. Wildrosen | |
| (6) | Heckenpflanzen | |
| | Berberitze | <i>Berberis</i> |
| | Kirschlorbeer | <i>Prunus laurocerasus</i> |
| | Hainbuche | |
| | Rotbuche | |
| (7) | Kletterpflanzen | |
| | Gemeiner Efeu | <i>Hedera helix</i> |
| | Wilde Weinrebe | <i>Vitis vinifera</i> |

7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- (1) Am nördlichen Rand des Plangebietes wird eine Streuobstwiese auf einer Fläche von 5.028 m² entwickelt. Es sind je angefangener 100 m² Fläche mind. 2 Obstgehölze einheimischer standortgerechter Arten auf der gesamten Fläche gleichverteilt in der Pflanzqualität (H 3xv 8-12) zu pflanzen und ausreichend gegen Verbiss durch Weidetiere zu sichern.
- (2) Am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes wird ein 5 m breiter Streifen mit einheimischen Gehölzen zur Abgrenzung des Wohngebietes durch die Erwerber der Grundstücke angelegt. Die Heckenpflanzung hat unter Verwendung der Straucharten (Aufzählung ist Pkt.6 (6) zu entnehmen) in der Pflanzqualität (verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60 -100 hoch) zu erfolgen; als Pflanzschema wird ein max. Abstand zwischen den Einzelpflanzen von 1 m und eine Fortführung um alle Arten jeweils in Gruppen von 3 Stück gleicher Art festgesetzt. Einzelbäume sind in den Arten

- (siehe Pkt. 6(2)) sowie in der Pflanzqualität (Hei, 2xv, 10-12 cm Umfang, 150 - 200 hoch) in einem Abstand von mindestens 10 m zueinander mittig zu integrieren. Alle Pflanzen sind ausreichend zu sichern und ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen. Die planerische Umsetzung der Vorgaben ist in einem Freiflächenplan darzustellen. Der Freiflächenplan ist Bestandteil der Bauanzeige.
- (3) Auf allen Pflanzflächen sind in ausreichender Anzahl und in ausreichender Höhe Ansitzwarten für Greifvögel aufzustellen. Die Pflanzflächen selbst sind mit einer kräuterreichen Grasmischung anzusäen, welche extensiv zu pflegen oder zu nutzen ist. Es wird für die Gehölze eine Anwuchspflege von 5 Jahren festgesetzt. Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, d.h. insbesondere, dass Ausfälle durch den Bevorteilten der Genehmigung in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen sind.

8. Abfall- und Abwasserbeseitigung

- (1) Zur Abfallbeseitigung sind Standorte für die Behälter auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
- (2) An der Zufahrt zum Plangebiet wird eine Fläche zur Entsorgung von Wertstoffen eingeordnet.
- (3) Die Abwasserbeseitigung hat im Trennsystem zu erfolgen.
- (4) Die der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen.

9. Energie und Umweltschutz

- (1) Sonnenkollektoren sind auf geneigten Dachflächen, in der Ebene der Dachflächen oder als Wandelemente in der Fassade integriert zulässig. Weiterhin sind ebenerdig einzelstehende Kollektoren bis in eine Höhe von 2,50 m zulässig. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Sonnenkollektoren bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

10. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche A „Leitungsrecht“ wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe belastet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Es ist Dachdeckungsmaterial in den Farben anthrazit, bräunlich und rötlich zulässig.
- (2) Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:
Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach 25°... 70°
Flachdach
- (3) Die Außenwände der Baukörper sind als verputzte, verputzte und gestrichene, holzverkleidete bzw. verklincerte Flächen (ab Unterkante Dachgeschoß) bzw. Glasflächen oder aus Naturstein auszubilden. Ausgeschlossen ist der Einsatz von Blockbohlen jeglicher Ausführungsart.
- (4) Dachaufbauten sind bis 1,0 m unter dem First möglich.
- (5) Mülltonnen, Container sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Erschließungsstraße aus nicht sichtbar sind. Sie sind mit Sichtschutz und/oder Bepflanzung zu umgeben.
- (6) Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht wasserundurchlässig bzw. bituminös erstellt werden.
- (7) Pflegemaßnahmen im privaten Grünstreifen (Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche) sind auf 2 Jahre zu garantieren, die Flächen sind dauerhaft zu erhalten.

2. Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind natürliche Hecken entsprechend der Pflanzliste zugelassen. Weiterhin sind offene Holzzäune und Metallzäune (Materialstärke min > 6mm) zulässig. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,20m nicht überschreiten.
- (2) Für Einfriedungen der Außengrundstücke zur freien Landschaft sind ausnahmsweise grüne Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- (3) Geschlossene Beton-, Holz- und Metallwände sind ausgeschlossen.
- (4) Zulässig für Einfriedungen sind Natursteinsockel.

Hinweise

1. Verkehrsflächen

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche soll als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden.

2. Bodenschutz

- (1) Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen und zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub ist nicht zulässig.
- (2) Die Bodenarten sind entsprechend ihrer Zusammensetzung getrennt zu lagern.
- (3) Gemäß § 13 Abs. 1 RVO FG ist die Verwertung von Aushubmaterial außerhalb des Baustellenbereiches nur in Teilflächen der gleichen oder einer höheren Stufe der Bodenbelastung zulässig. Dazu ist das Kartenwerk (insbesondere Karten Nr. 1.1 bis 1.11) der RVO FG zur Entscheidungsfindung zu nutzen.
- (4) Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind die Regelungen des § 13 Abs. 2 in Verbindung mit den Anlagen 2 und 3 der RVO FG zur Mindestmächtigkeit und zu den zulässigen Schadstoffgehalten der obersten durchwurzelbaren Bodenschicht (in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nachnutzung) zu beachten
- (5) Das Verlagern des im Bodenplanungsgebiet in der Teilfläche 2 anfallenden Bodenmaterials unterliegt für den Entsorger der Registerpflicht nach § 42 Abs. 1 KrW-/AbfG. Der künftige Bauherr hat den gewählten Entsorger darüber zu informieren.
- (6) Gemäß § 11 RVO FG hat der zukünftige Grundstückseigentümer oder Nutzer eigenverantwortlich durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass durch den Schadstoffübergang vom Boden in die Nutzpflanze nicht Gefährdungen oder erhebliche Nachteile für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Die anliegenden „Anbau- und Verzehrempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Freiburger Raum“ sind Bestandteil der Verordnung und zu beachten.
- (7) Erdaushub, welcher nicht als Baustoff im Rahmen von Baumaßnahmen wiederverwertet werden kann, unterliegt den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes.

3. Naturschutzfachliche Hinweise

- (1) Zur Umsetzung der Ausgleichsflächen auf den privaten Grundstücken ist ein zivilrechtlicher Vertrag mit folgenden Schwerpunkten zwischen der Stadt Oederan als Verkäufer und dem neuen Besitzer zu schließen.:
 - Festlegung der Bepflanzung auf dem Grundstück
 - Festlegung des Zeitpunktes bis zu dem die Erstpflanzung erfolgen muß

- Festlegung der Kontrollterminen zwischen der Stadt Oederan und dem Käufer im beiderseitigen Einvernehmen für 5 Jahre nach der Erstpflanzung
- Festlegung der Pflegemaßnahmen
- Festlegungen zu möglichen Kosten

(2) Folgende Hinweise sind bei dem Anlegen einer Streuobstwiese zu beachten:

- Innerhalb eines Jahres nach Bestandskraft des B-Planes ist durch den Plangeber die Herstellung der Streuobstwiese abzuschließen. Dazu sind je angefangener 100 m² Fläche mind. 2 Obstgehölze einheimischer standortgerechter Arten auf der gesamten Fläche gleichverteilt in der Pflanzqualität (H 3xv 8-12) zu pflanzen und ausreichend gegen Verbiss durch Weidetiere zu sichern.
- Für die Pflanzungen wird eine Anwuchspflege von 3 Jahren festgesetzt. Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, insbesondere sind Form- und/oder Pflegeschnitte durchzuführen. Ausfälle sind durch den Plangeber innerhalb der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Die Bewirtschaftung der Streuobstwiese hat extensiv zu erfolgen; d.h. insbesondere:
 - a) Nutzung des Aufwuchses mindestens einmal oder maximal zweimal im Jahr (die erste Nutzung soll dabei nicht vor dem 15.06. eines Kalenderjahres liegen; bei zweimaliger Nutzung ist eine achtwöchige Nutzungspause erforderlich)
 - b) erfolgt eine Mahd/Heuung, ist das Mähgut zu entfernen
 - c) es ist keine zusätzliche organische Düngung durchzuführen (Weideexkremate sind hiervon ausgenommen)
- Totholz kann auf der Fläche verbleiben

4. Abfall- und Abwasserbeseitigung

- (1) Dachflächenwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser sind entsprechend der Aufnahmefähigkeit der unversiegelten Grundstücksflächen nach Maßgabe der Bestimmungen des Wasserrechts auf den Grundstücken zu versickern.
- (2) Hausmüll und hausmüllähnlicher Abfall wird nach der Abfallsatzung des Landkreises Mittelsachsen entsorgt.

5. Energie und Umweltschutz

- (1) Die Errichtung von Anlagen zur Erdwärmegewinnung ist möglich. Es ist nachzuweisen, dass die getroffenen Maßnahmen zum Lärmschutz ausreichend sind.
- (2) Aus energetischen Gründen sollten die Gebäude eine Nord-Süd-Ausrichtung erfahren.
- (3) Zur Energieversorgung dürfen nur umweltfreundliche, immissionsarme Brennstoffe Verwendung finden.
- (4) Anlagen zur Energiegewinnung aus Windkraft sind im Plangebiet nicht zulässig.

6. Fund von Kulturdenkmälern

- (1) Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

7. Baugrunduntersuchungen

- (1) Als Grundlage der Ausführungsplanung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.