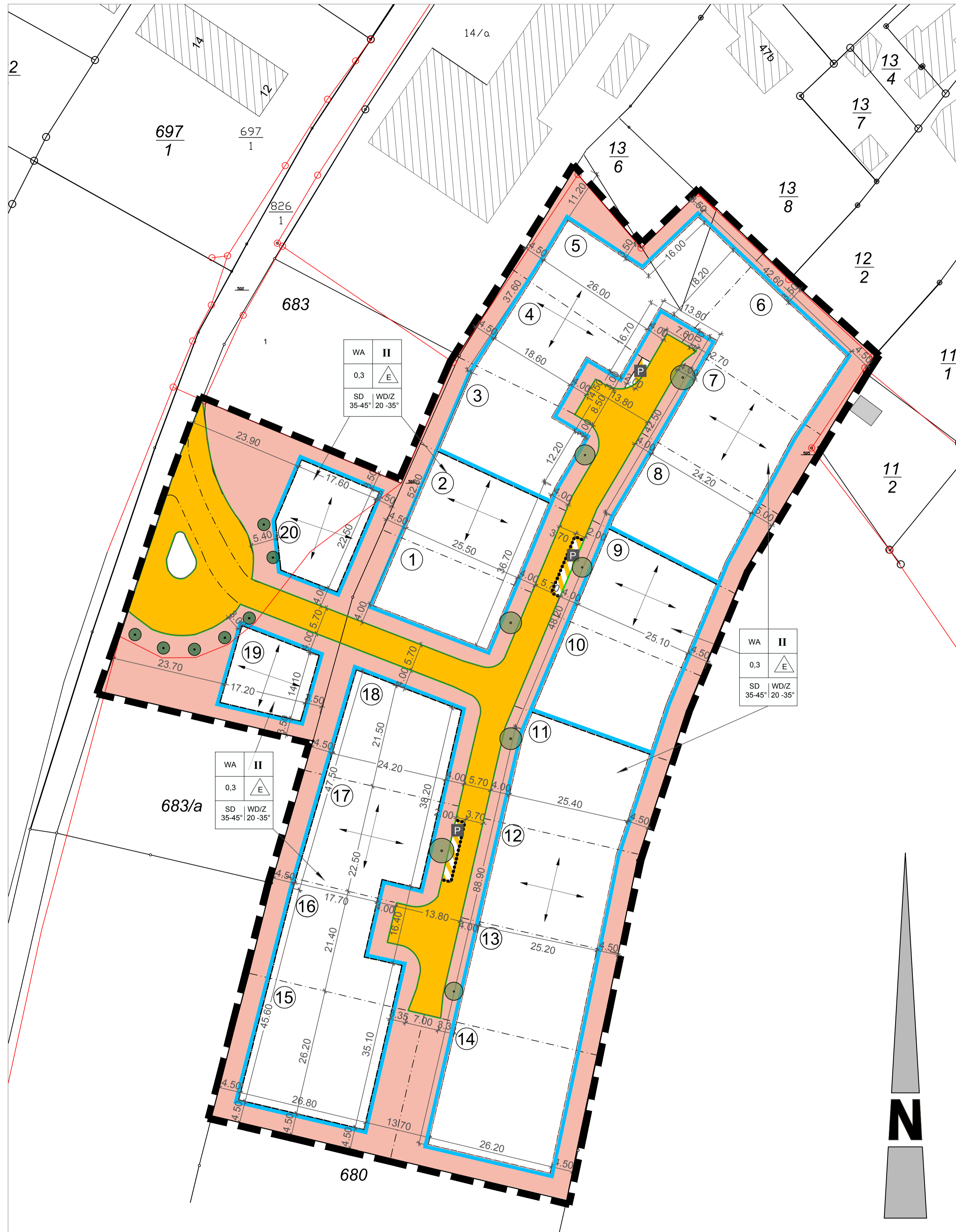


BEBAUUNGSPLAN "Wohnbebauung an der Schule" Wachau



UMGEBUNGSKARTE



LUFTBILD MIT PLANGEBIET



TEIL A - PLANZEICHNUNG (BauGB, BauNVO PlanZV 90)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 Abs. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 Abs. 2 BauGB)
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - II Zahl der festgesetzten Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Firstrichtung
- VERKEHRSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
 - öffentliche Straße
 - Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung -> öffentliche Parkfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Anpflanzung Baum (PFG 2 - Pflanzgebiet 2)
 - Erhaltung Baum
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Grundstücksnummer
 - geplante Grundstücksgrenzen
 - Abgrenzung unterschiedl. Nutzung (hier Straße - Parkplatz)
- HINWEISE**
 - Flurstücksnummer der Gemarkung Wachau
 - Flurstücksgrenzen der Gemarkung Wachau
 - Flurstücksgrenzen lt. Flurbereinigungsgesetz "LNO Wachau"
 - Vorhandene Bebauung
- ERLÄUTERUNGEN**

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet -	max. zul. Vollgeschosse
	Bauweise - Einzelhäuser -
max. zul. Grundflächenzahl	Dachform
	Dachneigung
Satteldach zul. Neigung	Walmdach/Zeltdach zul. Neigung

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)
- Sächsische Gemeindeordnung - i.d.F. der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, § 4-23 BauNVO)

- Art der zulässigen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Zulässig sind Wohngebäude und die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausschluss von zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen.
 - Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.
 - Maß der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
 - Das Maß der zulässigen Nutzung ist gemäß WA mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3)
 - Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.
 - Die maximale Traufhöhe von Gebäuden II (zwei Vollgeschosse) beträgt 7,00 m
 - Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut gemessen vom Fertigfußboden des 1. Vollgeschosses. Die OK FFV 1. Vollgeschoss muss zwischen 30 cm und 50 cm über der gemittelten Höhe des Bestandsgeländes an den vier Gebäudeecken liegen.
 - Die Wohnhäuser sind so zu planen, dass die Brüstung eines Rettungsfensters im Obergeschoss 8m ab Gelände nicht überschreitet.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22, 23 BauNVO)
 - In den Baufeldern wird eine offene Bauweise festgesetzt.
 - Zulässig ist die Überschreitung der Baugrenze für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten. Carports und Garagen sind hinter der Baugrenze anzuordnen.
 - Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen an den straßenabgewandten Seiten durch untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Landschaftsplanerische Gestaltung**
 - Bepflanzungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach der Bezugsfertigkeit der Bebauung vorzunehmen.
 - Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

Pflanzgebiet 1 - PFG1
Durch den Eingriffsverursacher ist pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Für die Anpflanzung sind Arten der folgenden Auswahlhilfe zu verwenden:

Heimische Laubbäume und standortgerechte Obstbaumarten	
- Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)	- Pyrus Pyraeaster (Wildbirne)
- Prunus Spinosa (Schlehe)	- Salix Caprea (Salweide)
- Malus Sylvestris (Wildapfel)	- Prunus serotina (Japanische Blüten-Kirsche)
	- Ertragsobstbäume (standortgerechte, heimische Arten)

Pflanzgebiet 2 - PFG2
Die durch Planeintrag gekennzeichneten Bäume sind durch den Eingriffsverursacher anzupflanzen. Damit kann das Pflanzgebiet 1 - PFG 1 ersetzt werden. Für die Anpflanzung sind Arten der folgenden Auswahlhilfe zu verwenden:

Heimische Laubbäume	
- Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)	- Salix Caprea (Salweide)
- Prunus Spinosa (Schlehe)	- Prunus serotina (Japanische Blüten-Kirsche)

Bepflanzungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach der Bezugsfertigkeit der Bebauung vorzunehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

Erhaltungspflicht
Die durch Planeintrag gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und Abgänge zu ersetzen.

- Begrenzung der Bodenversiegelung
 - Zufahrten und Stellplätze sind oberhalb der Geländeoberfläche ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu realisieren - z.B. Schotter, Rasengitter, Pflaster (Fugenanteil >30%).

- Umgang mit Regenwasser
 - Niederschlagswasser ist zu sammeln und im Vorhabengebiet je Baugrundstück über oberflächennahe Systeme (offene Mulden, Mulden-Rigolen-Versickerungen, Rohrrigolen oder flache Sickertrichter) dezentral zu versickern. Für die Entwässerung ihrer Grundstücke und deren Bebauung sind die künftigen Grundstückseigentümer verantwortlich. Der rechtliche Nachweis der kompletten Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück ist bei der Genehmigungsstellung bzw. dem Bauantrag durch den künftigen Grundstückseigentümer zu erbringen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

- Dachgestaltung**
 - Zulässig sind Sattel-, Zelt-, Walmdach- oder Krüppelwalmdächer.
 - Die Dachneigung von Satteldächern muss zwischen 35° und 45° betragen. Die Dachneigung von Zelt-, Walmdach- oder Krüppelwalmdächern muss 20-35° betragen. Alle Dächer sind mit symmetrischer Neigung zu errichten.
 - Die Dachdeckung hat mit rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefeln oder Schindeln zu erfolgen. Dachbahnen aus Blumen oder Folien, sowie stark glänzende Dachendeckungen sind ausgeschlossen.
 - Gäuben sind als Einzelgäuben < 2/3 der Breite der Hauptdachfläche zulässig.
 - Dächer von Nebenanlagen (Garagen, Carports) sind als Pult- oder Flachdach zulässig.
 - Eine Begrünung wird zugelassen.
 - Großflächige Solaranlagen sind zulässig.
- Fassadengestaltung**
 - Fassaden sind - bezogen auf jedes einzelne Gebäude - zum überwiegenden Anteil als Putzfassaden mit hellen, gedeckten Farben auszuführen. Reinweiße Fassaden und Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.
 - Bekleidungen müssen feuerbeständig oder feuerhemmend sein.
- Unbebaute Freiflächen**
 - Nicht überbaute Flächen, die nicht als Zufahrt/Stellplatz genutzt werden, sind zu begrünen und zu unterhalten. Hausnahe Flächen für Abfallbehälter sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu gestalten. Kies- und Schottergärten sind unzulässig.
- Einfriedigungen**
 - Zulässig sind Zäune und Laubgehölzhecken bis max. 1,20 m Höhe. Zur Straße ist ein Abstand von 0,3 m einzuhalten.

III HINWEISE

- Kartengrundlage**
 - Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:1.000 auf dem aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreisvermessungsamtes des Landkreises Bautzen erstellt.
- Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte**
 - Bei der Umsetzung der Planung sollten gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden (SächsVermG).
 - Eine Gefährdung der im Planungsgebiet vorhandenen Lage- und Höhenfestpunkte ist dem Landratsamt Bautzen, Kreisvermessungsamt unverzüglich mitzuteilen.
 - Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz einzuholen.
- Archäologie**
 - Es sind die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) zu beachten.
 - Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bau Tätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
- Bodenschutz**
 - Die ausführenden Firmen sind darüber zu informieren, dass gemäß § 20 SächsDSchG Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht von Bodenfunden besteht. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Bei baulichen Arbeiten bekamen werdende Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich dem Landratsamt, Kreisumweltamt, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die Arbeiten bis zur Feststellung der Kontamination und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen einzustellen.
- Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht**
 - Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen sind die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht entsprechend der einschlägigen rechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planung von baulichen Anlagen ist eine notwendige Baugrunderkundung durchzuführen.
- Strahlenschutz**
 - Es liegt auf dem Gebiet laut aktuellen Erkenntnissen keine erhöhte Radonkonzentration vor. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonintrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.
 - Der Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für die Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen muss eingehalten werden (§§ 121 - 132 StrlSchG (2) §§ 153 - 158 StrlSchV (3)).
 - Der Zutritt von Radon muss durch eine fachgerechte Ausführung der erdberührenden Bauteile und der Maßnahmen zum Feuchteschutz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik verhindert werden.

Bebauungsplan "Wohnbebauung an der Schule" Wachau VORENTWURF

Fassung 19.12.2019

Erschließungsträger:
Immobilienwert Sachsen AG
Hort-Viedt-Straße 19
01445 Radebeul

Planverfasser:
WERKplan GmbH
DIPL.-ING. HARDY WOLF ARCHITEKT VDA

Burgwartstraße 77a, 01705 Freital, Tel. 0351/6505115, Fax 0351/6505116

Gemeinde:
Gemeinde Wachau
Teichstraße 4
01454 Wachau

