

## **GEMEINDE WACHAU**

# **BEBAUUNGSPLAN „MÜHLSTRAßE LEPPERSDORF“**

## **SATZUNG**

---

### **TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24. Oktober 2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20. September 2013

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670; 2016 S. 38)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08. September 2015

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 146), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

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)

**WA - Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO

Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ist unzulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)

**Bestimmung der Höhenbezugspunkte** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut  
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

### 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

#### 1.3.1 Ausnahme von Baugrenzen und Baulinien (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.

#### 1.3.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der straßenzugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.4 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Verkehrsfläche des Landwirtschaftsweges.

### 1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist zu belasten mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Flurstücke Nr. 121/22 und 437/6 der Gemarkung Leppersdorf.

## 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 Dachform

Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer. Dacheinschnitte, versetzte Dächer sowie Pultdächer sind an Hauptgebäuden unzulässig.

### 2.1.2 Fassaden

Reinweiße Fassaden sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

## 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

### 2.2.1 Freiflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### 2.2.2 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

### 2.2.3 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen bis 1,20 m Höhe sind zulässig. Zu den öffentlichen Straßen haben Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m einzuhalten. Mauern und Sockel sind unzulässig.

## 3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 3.1 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsgebietes folgende Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

#### 3.1.1 Oberbodensicherung

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend der gültigen DIN abzuheben und im nutzbaren Zustand zu erhalten, vor Ort wieder einzubauen oder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

#### 3.1.2 Begrenzung der Bodenversiegelung auf den Wohnbaugrundstücken

Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen auf den Wohnbaugrundstücken ist nur in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfuge, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene Decke) zulässig. Die Wasserdurchlässigkeit wesentliche behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.

#### 3.1.3 Niederschlagswasserrückhaltung

Das auf den überbauten Flächen der Wohnbaugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (Zisternen, etc.) und zu versickern (Mulden, Rigolen, etc.) oder als Brauchwasser zu nutzen. Bei der Errichtung der Versickerungsanlagen sind die Versickerungsfähigkeit und der ausreichende Grundwasserflurabstand standortkonkret nachzuweisen. Die Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf mit Anbindung an die öffentliche Regenwasserleitung auszustatten.

#### 3.1.4 M1 - Anlage einer Feldhecke zur Ortsrandeingrünung

Innerhalb der Maßnahmenfläche „M1“ ist eine dichte, strukturreiche Feldhecke zu entwickeln. Je 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Strauch und je 50 m<sup>2</sup> mindestens 1 Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Breite der Gehölzpflanzung beträgt mindestens 5 m. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 zu verwenden. Vorhandene standortheimische Gehölze sind zu erhalten. Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt 1.400 m<sup>2</sup>.

- 3.1.5 M2 - Entsiegelungsmaßnahme  
Die innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches auf dem Flurstück 121/22 vorhandenen Betonplatten sind zurückzubauen (inkl. Unterbau) und zu entsorgen. Der anstehende Unterboden ist zu lockern. Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt ca. 250 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.2.1 PF1 - Heckenpflanzung zur Eingrünung des Vorhabens  
Die als „PF1“ festgesetzte Fläche ist mit einer frei wachsenden Hecke zu bepflanzen (mindestens 1 Strauch oder 1 Baum je 1,5 m<sup>2</sup>), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 zu verwenden. Vorhandene standortheimische Gehölze sind zu erhalten und werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

- 3.2.2 PF2 - Anpflanzen von Bäumen auf den Wohngrundstücken  
Je angefangene 600 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche sind entweder 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum oder 1 Obstbaum-Hochstamm oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 Obstbaum-Halbstamm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Vorhandene Gehölze werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

### 3.3 Mindestgröße der zu verwendenden Pflanzen (Pflanzqualitäten)

Feldhecke (M1), Heckenpflanzung (PF1)

- Bäume: Heister, 3 x v., Höhe 150 bis 200 cm
- Sträucher: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe

Einzelbaumpflanzung auf Wohngrundstücken (PF2):

- Großkronige Bäume: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen
- Kleinkronige Bäume: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm  
jeweils mit fachgerechter Verankerung

### 3.4 Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Die Fertigstellung ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

## 4 HINWEISE

### 4.1 Pflanzenauswahlliste

#### Pflanzenliste 1 - Heimische und standortgerechte Baumarten

##### Groß- und mittelgroßkronige Baumarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme
Obstgehölze Hochstamm	

**Kleinkronige Baumarten**

Crataegus laevigata	Weißdorn
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Halbstämmige Obstbäume	

**Pflanzenliste 2 - Heimische und standortgerechte Straucharten**

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe (nur Südseite)
Rosa canina / rubiginosa	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**4.2 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

**4.3 Meldepflicht von Bodenfunden**

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

**4.4 Archäologische Denkmale**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches (Flächenkennzahl: D-30370-01 - Mittelalterlicher Ortskern). Daher gilt Folgendes:

- Die Bauherren haben für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.
- Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie (LfA) und/oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. (*Dieser Passus ist schriftlich im Wortlaut den bei Erschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.*)
- Da das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können sich im Zuge der Erdarbeiten archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. (*Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.*)
- Das LfA ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

**4.5 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.

**4.6 Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht**

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

#### **4.7 Baugrunduntersuchungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Areal des B-Plans „Mühlstraße Leppersdorf“ in der Vergangenheit bebaut war. Die baulichen Anlagen wurden in den 90er Jahren abgebrochen.

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für die angestrebten Neubauten zu erlangen, wird darüber hinaus dazu geraten, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standortes aus Sicht der Tragfähigkeit des Untergrundes zu erhöhen. Damit wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Es empfiehlt sich weiterhin eine geotechnische Baubegleitung, die sicherstellt, dass die geotechnischen Erfordernisse während der Baudurchführung eingehalten werden. Hierfür ist ein Sachverständiger für Geotechnik hinzu zu ziehen.

#### **4.8 Hinweise auf schädliche Boden- und Bauwerksveränderungen**

Aufgrund der Vornutzung ist es erforderlich, dass im Zuge der Tiefbau- und Erschließungsarbeiten Bodenanalysen durchgeführt werden um nachzuweisen, dass der Baugrund frei von schädlichen Bodenverunreinigungen oder Auffüllungen ist.

Ergeben sich im weiteren Planungsverlauf oder bei der Ausführung der Baumaßnahmen Hinweise auf das Vorliegen schädlicher Boden- oder Bauwerksveränderungen i. S. von § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz), so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG zur Festlegung der erforderlichen Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen unverzüglich der unteren Abfall - und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

#### **4.9 Erschließung von Grundwasser**

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies sofort der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Eine Einleitung von Drän- oder Grundwasser in die Ortskanalisation ist unzulässig.

#### **4.10 Benachbarte landwirtschaftliche Nutzung**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zeitweilig mit Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen. Der Landwirtschaftsweg muss für den landwirtschaftlichen Straßenverkehr bzw. die landwirtschaftlichen Fahrzeuge, so wie bisher, uneingeschränkt nutzbar bleiben.

#### **4.11 Einschränkung der Zeiten für Baufeldfreimachung**

Die Baufeldfreimachung (Entfernen Vegetationsdecke einschließlich Fällung und Rodung von Bäumen) ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Anderenfalls ist unmittelbar vor dem Baubeginn durch einen Fachgutachter nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten im Baufeld befinden.