

BEBAUUNGSPLAN "Wohnbebauung an der Schule" Wachau



TEIL A - PLANZEICHNUNG (BauGB, BauNVO, PlanZV 90)

- I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
4 Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
6 Grünflächen, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)
7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
8 Sonstige Festsetzungen

II BAUDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB)

- Dachgestaltung
WD Walmdach gemäß Nutzungsschablone
ZD Zeltdach gemäß Nutzungsschablone
SD Satteldach gemäß Nutzungsschablone
III BESTANDSANGABENHINWEISE
654/2 Flurstücksnummer der Gemarkung Wachau
Flurstücksgrenzen der Gemarkung Wachau
Flurstücksgrenzen lt. Flurbereinigungsgesetz "LNO Wachau"
Übertragungsfächen aus dem Flurbereinigungsverfahren "LNO Wachau"
Baufeld Nr. (1 - 20)
vorhandene Bebauung
vorhandene Baumstandorte (auf Nachbargrundstücken, informativ)

NUTZUNGSCHABLONE

Table with 2 columns: 'Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet -' and 'max. zul. Vollgeschosse'. It lists 'max. zul. Grundflächenzahl' and 'Dachform' (Dachneigung, Walmdach/Zeltdach) with corresponding 'zul. Neigung' values.

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1 Art der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 4 BauNVO)
2 Maß der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
4 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
6 Grünflächen, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)
7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
8 Sonstige Festsetzungen
II BAUDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB)
1 Dachgestaltung
2 Zulässig sind Sattel-, Zeh-, Warm- oder Krüppelwalmdächer.
3 Die Dachneigung von Satteldächern muss zwischen 35° und 45° betragen.
4 Die Dachneigung von Zeh-, Warm- oder Krüppelwalmdächern muss 20-35° betragen.
5 Alle Dächer sind mit symmetrischer Neigung zu errichten.
6 Die Dachdeckung hat mit rotbraunen oder antrazitfarbenen Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefeln oder Schindeln zu erfolgen.
7 Dächer von Nebenanlagen (Garagen, Carports) sind als Putz- oder Flachdach zulässig und sind extensiv zu begrünen.
8 Die maximale zulässige Neigung als Putzdach beträgt 15°.
9 Wittergräben sind mit Putzband und gleicher Dachdeckung wie das Hauptdach oder mit Glasdach (gleiche Aufteilung wie die Wittergraben-Fassade) zu gestalten.
10 Die Dächer von Terrassen-Überdachungen sind in Art und Weise des Hauptdaches anzupassen (gleich).
11 Dachbühnen sind an der Traufkante auf max. 0,5 m und am Ortsgang auf max. 0,3 m zu beschränken.
12 Solaranlagen müssen mindestens 1,0 m Abstand zum Ortsgang einhalten.
13 Fassadengestaltung
14 Fassaden sind -bezogen auf jedes einzelne Gebäude- zum überwiegenden Anteil als Putzfassaden mit hellen, gedeckten Farben auszuführen.
15 Regenwässer müssen mit Regenrinne abgeleitet und abgeführt werden.
16 Bis zu 25% der jeweiligen Fassadenfläche (z.B. Erker o.Ä.) dürfen als Akzente mit Holzverkleidungen (Latten, Platten o.Ä.), Verblendenmaterial, Naturstein, Kunststoffplatten oder rechteckigen Metallverkleidungen gestaltet werden.
17 Bekleidungen müssen feuerbeständig oder feuerhemmend sein.
18 Wittergräben sind als Stahl-, Alu- oder Holzkonstruktion in Schwarz, Grau, Weiß oder Holzfarben zulässig. Die Felder müssen in regelmäßigen Abständen aufgeteilt sein.
19 Es ist auf die Vermeidung von Kollisionsrisiken an großflächigen Glasflächen zu achten. (Durchsicht und Spiegelung vermeiden; mattiertes, gefrittes, getöntes Glas o.Ä.)
13 Unbebaute Freiflächen
14 Nicht bebaute Flächen, die nicht als Zufahrt/Straßenführung werden, sind als Rasenflächen zu gestalten. Die Gestaltung von Kies- und Schottergründen ist unzulässig.
15 Hausanteile für Abfallbehälter sind aus wasser- und luftdichten Materialien zu gestalten.
16 Einfriedungen
17 Zulässig sind Zäune und Laubgehölzhecken bis max. 1,20 m Höhe. Zur Straße ist ein Abstand von 0,3 m einzuhalten.
18 Hinweise
19 Kartengrundlage
20 Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte
21 Archäologie
22 Bodenschutz
23 Strahlenschutz
24 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; § 9 Abs. 1a) BauGB
25 Auf einer privaten Fläche von 3352 m² des Flurstücks 680 der Gemarkung Wachau (südlich angrenzend an das Plangebiet) ist als Ausgleichsmaßnahme ein Feldgehölz mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 5 und 6 zu errichten.
26 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1a) BauGB
27 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
28 Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen ist in Zentren dezentral auf den eigenen Grundstück rückzuhalten und zum Zwecke genutzt werden.
29 Die Regenrückhalteanlagen sind in den planzeichnerisch festgesetzten Bereichen (2 x 10 m) zu errichten.
30 Die Regenrückhalteanlagen sind als Zisternen mit mindestens 5 m Speichertiefe zu errichten.
31 Die Rückhalteanlagen müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zu benachbarten Grundstücken einhalten.
32 Die Anlagen sind durch entsprechende Maßnahmen (Wurzelschutzmatrizen/-bahnen) vor Schäden durch Anpflanzungen bzw. Durchwurzelung zu schützen.
33 Für die Errichtung der Anlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis (§ 9 WVG) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
34 Eine zentrale Versickerungsanlage ist in Parzelle 12 festgesetzt. Die Dimensionierung der Versickerungsanlage erfolgt gemäß Berechnung nach DWA-A 138 (04/2005).
35 Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist über Regenrinnen - im Straßennahbereich gemäß DWA-A 138 (04/2005) zu versickern.
36 Die baulichen Anlagen eines Grundstücks müssen so errichtet sein, dass abgeleitetes Niederschlagswasser nicht auf das Grundstück des Nachbarn übertritt. (§25 SachBauGB)
37 Mit Geh- und Leuchtengängen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
38 Der planzeichnerisch gekennzeichnete Bereich ist ein Wege- bzw. Gehrecht zugunsten der Immobilienwert Sachver AG einzuräumen. Das Gehrecht dient der Zuewegung zum südlichen Teil des Flurstücks 680, Gemarkung Wachau, für die notwendige dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspläne des Feldgehölzes.

III BAUDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB)

- 1. Aufstellungsvermerk
2. Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden
4. Vermerk über die Abwägung
5. Vermerk über die Billigung der öffentlichen Auslage
6. Vermerk über die Beteiligung der Behörden
7. Vermerk über die Beteiligung der Öffentlichkeit
8. Vermerk über die Abwägung
9. Vermerk über den Satzungsbeschluss
10. Aufstellungsvermerk
IV RECHTLICHE GRUNDLAGEN
BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1922) geändert worden ist
BauZonG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 302), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 136) geändert worden ist
BauStoffG - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
BImSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3906) geändert worden ist
GeoDG - Gesetz zur Stärkung geologischer Landesaufnahmen sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geotopdatengesetz) vom 19.08.2020
MaktV - Gesetz zur Regelung der Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen (Meliorationsverordnungsgezet) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2402) geändert worden ist
PflanzV - Verordnung über die Ausgestaltung der Baupläne und die Darstellung der Planinhalte (Pflanzungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1922)
SachBauGB - Sächsisches Bauordnungsgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist
SachBauZ - Sächsisches Bauordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
SachBauSch - Sächsisches Wasserrechtsgesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 353), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 7. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist
SachBauKf - Sächsisches Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 107)
SachBauVerm - Sächsisches Vermessungsgesetz vom 12. Mai 2003 (SächsGVBl. S. 121), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. April 2007 (SächsGVBl. S. 54) geändert worden ist
SachBauDenk - Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist
SachBauW - Sächsisches Wasserrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 502), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 943) geändert worden ist
SachBauG - Sächsisches Grundbuchgesetz vom 27. Juni 2017 (SächsGVBl. S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 1194) geändert worden ist
SchtMG - Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
UVPG - Gesetz über die Umweltauflagen bei der Errichtung von Anlagen (Umweltauflagenverordnung) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
WVG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2583), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3907) geändert worden ist
ROG - Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 1. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2964) geändert worden ist
Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Landesentwicklungspläne Sachsen vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 82)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsvermerk
2. Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden
4. Vermerk über die Abwägung
5. Vermerk über die Billigung der öffentlichen Auslage
6. Vermerk über die Beteiligung der Behörden
7. Vermerk über die Beteiligung der Öffentlichkeit
8. Vermerk über die Abwägung
9. Vermerk über den Satzungsbeschluss
10. Aufstellungsvermerk
Gemeinde Wachau
Teichstraße 4
01454 Wachau
Bebauungsplan "Wohnbebauung an der Schule" Wachau
(Bebauungsplan nach § 2 BauGB)
Planzeichnung (A) und textliche Festsetzungen (B)
Maßstab 1:500
Rechtlich r.d.F. vom 13.01.2022, redaktionell geändert am 05.10.2022
Vorhabenträger/Auftraggeber:
Immobilienwert Sachver AG
Meißner Straße 17
01443 Raddeburg
Planverfasser:
WERKplan GmbH
DIPL.-ING. HARDO WILF
ARCHITEKT VDA
Burgwarstraße 77a, 01705 Freital,
Tel. 0351/6905115, architekturplan@online.de