

---

## BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

### „Untere Dorfstraße – Bereich Schule“ in Alt-Hartau

#### 1. Änderung ENTWURF Planfassung 30. Juli 2017

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- 1.1 WA  
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
unzulässig sind:  
(1) Tankstellen

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Grund- und Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen  
(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung eingetragene zulässige Grundflächenzahl, zulässige Geschossflächenzahl und zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.  
THmax - maximal zulässige Traufhöhe  
FHmax - maximal zulässige Firsthöhe  
(2) Zulässige Gebäudehöhen TH und FH gelten ab Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung für Traufhöhen bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut und für Firsthöhen bis zum obersten Dachabschluss.

### 3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Abweichende offene Bauweise  
(1) Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Ihre größte Länge darf bei Einzelhäusern 20,00 Meter und bei Doppelhäusern 30,00 Meter nicht überschreiten.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche  
(1) Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Festsetzung der Baugrenzen.

### 3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Pro Baugrundstück ist der Nachweis von mindestens 1 und maximal 2 Stellplätzen in Garage, Carport oder Stellfläche auf dem Grundstück zu erbringen.
- (3) Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen.
- (4) Garagen dürfen nicht vor die Straßenfront des Wohngebäudes eingeordnet werden. Die Anordnung von Garagen als überdachte An-, Ein- oder Vorbauten am Hauptgebäude ist, unter Einbeziehung des Daches bzw. der gleichen Dachneigung, vorzusehen.

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 11 BauGB)

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Anliegerstraße mit Wendemöglichkeit.

Fahrbahnbreite 3,25 m

Befahrbarer Randstreifen beidseitig jeweils 0,75 m

## 5. Öffentliche und Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Die privaten Grünflächen gemäß Planzeichnung sind mindestens zu 70 % mit heimischen Gehölzen gemäß Artenliste Punkt 8.1 zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
- 5.2 Die öffentlichen Grünflächen gemäß Planzeichnung sind ausschließlich mit heimischen Gehölzen gemäß Artenliste Punkt 8.2 zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
- 5.3 Zum Zwecke der Zugänge und Zufahrten ist eine Versiegelung der Grünflächen bis zu einer Breite von 3,50 Meter zulässig. Abweichungen von festgesetzten Pflanzstandorten sind zulässig.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind folgende grünordnerische Maßnahmen spätestens zwei Vegetationsperioden nach Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen:

**M1** Die öffentlichen Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bodendeckern, Gräsern oder Stauden zu begrünen (Artenliste Punkt 7.2), auf Dauer zu sichern und zu pflegen. Die Wuchshöhe darf 0,70 Meter nicht übersteigen. Bäume sind gem. Eintragung in der Planzeichnung zu erhalten, zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

**M2** Die Grünflächen sind mit Sträuchern und Bäumen gemäß Pkt. 6.3 und nach Artenliste Pkt. 8.2 zu bepflanzen und auf Dauer zu pflegen. Auf den festgesetzten Flächen sind 40 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche zu pflanzen.

**M3** Die privaten Grünflächen im Übergang zum Landschaftsraum sind als Grünschutzgürtel mit Obstbäumen als Hochstamm, Wildform oder Sortenobst (Artenliste Punkt 8.3), zu bepflanzen und auf Dauer zu pflegen. Auf den festgesetzten Flächen ist je 1 Baum je angefangene 50 m<sup>2</sup> Grünfläche zu pflanzen. Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Wohngebäude zu erfolgen.

**M4** Die öffentlichen Grünflächen im Übergang zum Landschaftsraum sind als Grünschutzgürtel mit Obstbäumen als Hochstamm, Wildform oder Sortenobst (Artenliste Punkt 8.3), zu bepflanzen und auf Dauer zu pflegen. Auf den festgesetzten Flächen ist je 1 Baum je angefangene 50 m<sup>2</sup> Grünfläche zu pflanzen.

- 6.2 Auf den festgesetzten Flächen der Streuobstwiese sind zusätzlich 20 Obstbäume gemäß Artenliste Punkt 8.3 zu pflanzen. Die Fläche ist extensiv durch einmalige späte Mahd oder durch extensive Beweidung jährlich zu pflegen.
- 6.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu nutzen oder den Vegetationsflächen zur Versickerung zuzuführen. Eine Regenwasserableitung ist nur ausnahmsweise zulässig und muss über Rückhalteanlagen verzögert erfolgen.

## 7. Pflanzgebote, Erhaltung von Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Straßenseitig sind entlang der Grundstücksgrenze in den in der Planzeichnung festgesetzten Breiten Vorgartenflächen anzulegen, dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist gemäß Planzeichnung mindestens 1 Obstbaum mit Fruchtstand oder Wildform (Artenliste Punkt 8.1) als Hochstamm zu pflanzen. Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Wohngebäude zu erfolgen.  
Abweichungen von festgesetzten Pflanzstandorten der Bäume sind zulässig. Zum Zwecke der Zugänge und Zufahrten ist eine Versiegelung der Vorgartenflächen bis zu einer Breite von 3,50 Meter zulässig.
- 7.2 Für alle Baumpflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden.
- 7.3 Sträucher sind einzeln oder als Gruppen in unterschiedlicher Größe und Artenzusammensetzung zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen.  
Größenbindung der Gehölze: Sträucher 2 x versetzt, mindestens 50 cm hoch.
- 7.4 Sonstige Vegetationsflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht als Erschließungs-, Lager- oder Stellflächen genutzt werden, sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, als Vegetationsflächen zu begrünen und auf Dauer zu pflegen.

## 8. Artenliste heimischer Gehölze

### 8.1 Artenliste für private heimische Anpflanzungen

Kleinkronige Bäume		Sträucher	
Malus domestica	Wildapfel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus avium	Vogelkirsche	Corylus avellana	Hasel
Pyrus communis	Wildbirne	Crataegus	Weißdorn
Sorbus aria	Mehlbeere	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sorbus aucuparia	Eberesche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Obstbäume		Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
(Hochstamm mit Fruchtstand)		Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
		Frangula alnus	Faulbaum
		Rosa canina	Hundsrose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Sambucus racemosa	Roter Holunder
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 8.2 Artenliste für öffentliche heimische Anpflanzungen

Bäume		Sträucher	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus	Weißdorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Corylus avellana	Hasel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fraxinus excelsior	Esche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix caprea	Salweide	Frangula alnus	Faulbaum
Betula pendula	Hängebirke		
Malus domestica	Wildapfel		
Prunus avium	Vogelkirsche		
Pyrus communis	Wildbirne		
Sorbus aria	Mehlbeere		
Sorbus aucupari	Eberesche, Vogelbeere		

## 8.3 Artenliste alter, heimischer Obstsorten der Oberlausitz

Äpfel		Birnen	Kirschen
Adersleber	Hauxapfel	Alexander Lucas	Altenburger
Albrechtsapfel	Herrnhut	Amanlis Butterbirne	Melonenkirsche
Alkmene	Himbacher Grüner	Birne von Tongern	Büttners Späte Rote
Ananasrenette	Himbeerapfel	Boscs Flaschenbirne	Knorpelkirsche
Antonowka	Idared	Clapps Liebling	Fromms Herzkirsche
Baumann	Ivette	Doppelte Phillipsbirne	Große Prinzessin
Berlepsch	Jakob Lebel	Frühe von Trevoux	Große Schwarze Knorpel
Berliner Schafsnase	James Grieve	Gellerts Butterbirne	Hedelfinger
Berner Rosenapfel	Johannes Böttner	Große Petersbirne	Kassins Frühe
Biesterfelder	Jonagold	Gute Graue	Knauffs Schwarze
Bischofshut	Jonathan	Gute Luise	Leitzkauer
Blenheim	Kaiser Alexander	Hardenponts Butterbirne	Preßsauerkirsche
Bohnapfel	Kaiser Wilhelm	Herzogin Elsa	Ostheimer Weichsel
Boikenapfel	Kanadarenette	Josefine von Mecheln	Schneiders Späte Knorpel
Boskoop	Kardinal Bea	Konferenzbirne	Teickners Schwarze
Brettacher	Klarapfel	Köstliche von Charneux	Herzkirsche
Breuhahn	Kohlapfel	Lucius	Werdersche Braune
Carola	Landsberger	Madam Verté	
Cellini	Lausitzer Nelkenapfel	Marianne	
Charlamowsky	Luxemburger Renette	Neue Poiteau	Pflaumen
Cox Orangenrenette	Muskatrenette	Nordhäuser	
Croncels	Nordhausen	Winterforelle	Althan
Danziger Kantapfel	Öhringer Blutstreifling	Paris	Anna Späth
Dülmener Rosenapfel	Oldenburg	Pastorenbirne	Bühler Frühzwetsche
Ellisons Orange	Ontarioapfel	Pierre Corneille	Czar
Erbachhofer	Prinzenapfel	Präsident Drouard	Ersinger
Ernst Bosch	Roter Eiserapfel	Regentin	Große Grüne Reneclode
Evaapfel	Roter Hauptmann	Rudolf Goethe	Hauszwetsche
Fromms Renette	Roter Jungfernapfel	Schweizer Wasserbirne	Italienische Zwetsche

---

Gascoynes	Rote Sternrenette	Solener	Kirkespflaume
Scharlachroter	Roter Trierer	Stuttgarter Geißhirtle	Nancymirabelle
Geflammt Kardinal	Schafsnase	Triumph von Vienne	Ontario
Gelber Bellefleur	Schlesischer Lehmapfel	Vereinsdechantsbirne	Oullins
Gelber Edelapfel	Schöner von Pontoise	Williams Christ	Schöne von Löwen
Gewürzluiken	Signe Tillisch	Winterlonchen	Stanley
Glockenapfel	Spartan		Wangenheim
Goldparmäne	Spätblühender		Zimmers Frühzwetsche
Grahams Jubiläumsapfel	Taffetapfel		
Graue Renette	Welschisner		
Gravensteiner	Winterrambur		
Große Kasseler Renette	Zabergäu		
Hammerstein	Zimt- Renette		
Harberts Renette	Zuccalmaglio		

## 9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

### 9.1 Fassaden

(1) Klinkerfassaden und Fassaden in Signalfarben sind unzulässig.

### 9.2 Dachflächen

(1) Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° auszubilden.

(2) Dächer von Nebenanlagen können auch als Flachdächer in Verbindung mit Begrünung ausgeführt werden.

### 9.3 Einfriedungen

(1) Grundstückseinfriedungen sind nur als Holzlatten-, Stabzäune oder Mauern zulässig. Die Höhe von Zäunen und Mauern darf maximal 1,40 m betragen, die Höhe von Hecken maximal 1,80 m.

Maschendrahtzäune sind nur ausnahmsweise und nur in Verbindung mit Bepflanzungen zulässig.

## 10. Hinweise

### 10.1 Bodenschutz

(1) Im Rahmen der Planung bekannt werdende schädliche Bodenveränderungen sind gem. BBodSchVO der zuständigen Behörde mitzuteilen.

(2) Bei Erdaushub anfallender Mutterboden sollte gesichert und im Plangebiet einer geeigneten Verwertung zugeführt werden.

### 10.2 Natürliche Radioaktivität

(1) Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit vermuteten erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft. Bei Neubauten sollte die radiologische Situation standortbezogen beurteilt und ein Radonschutz vorgesehen werden.

### 10.3 Gewässerschutz (SächsWG)

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

(1) Arbeiten, die voraussichtlich das Grundwasser erreichen, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen.

(2) Sollte unvorhergesehen Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies unverzüglich der Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

(3) Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen (§ 45 SächsWG).

#### 10.4 Bergbau (SächsHohlrVO)

(1) Im Bereich des Plangebietes wurden umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt. Die Fläche ist als Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß Sächsische Hohlraumverordnung SächsHohlrVO gekennzeichnet. Es sollte mit Auf- bzw. Verfüllungen gerechnet werden.

(2) Beim Auftreten von Spuren alten Bergbaus bzw. möglichen bergbaulichen Schadensereignissen ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

#### 10.5 Archäologische Funde (SächsDSchG)

(1) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen befinden sich in einem archäologischen Relevanzbereich 87080-D-01. Erhebliche Eingriffe in den Boden bedürfen auf der Grundlage SächsDschG § 14 der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.