

BEBAUUNGSPLAN NR. XXXVIII
„Wohnbebauung Pescheckstraße“

ENTWURF

Planfassung 28.05.2020

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr.6 BauGB)

1.1 WR

Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

(1) In einem Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung eingetragene zulässige Grundflächenzahl, zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

WH_{min} - minimal zulässige Wandhöhe

GH_{min} - minimal zulässige Gebäudehöhe

GH_{max} - maximal zulässige Gebäudehöhe

(2) Zulässige Wandhöhen WH und zulässige Gebäudehöhen GH gelten ab in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt:

- für Wandhöhen bis zum unteren Abschluss des Daches bei geneigten Dächern (raumwirksame Kante) und bis zur Oberkante der Wandfläche oder dem oberen Dachabschluss bei Flachdächern
- und für Gebäudehöhen bis zum obersten Dachabschluss

(3) Zulässige minimale Wandhöhen WH und Gebäudehöhen GH dürfen im Wohngebiet WR2 an der Pescheckstraße ausnahmsweise unterschritten werden, soweit die Gebäude mit geneigten Dächern ausgeführt und giebelständig zur öffentlichen Verkehrsfläche an der Baulinie errichtet werden. Die minimal zulässige Wandhöhe beträgt dann 4,50 Meter, die minimal zulässige Gebäudehöhe 7,50 Meter jeweils ab Höhenbezugspunkt Gelände in der Planzeichnung.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(1) Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich Weststraße mit minimal 2 und maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Entlang der Pescheckstraße sind zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise

(1) Die Gebäude sind analog der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Gebäudelänge einschließlich Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf bei Einzelhäusern 16,00 Meter und bei Doppelhäusern 30,00 Meter nicht überschreiten.

3.2. (1) Im **WR 1** Gebiet entlang öffentlichen Verkehrsfläche „Weststraße“ sind nur Doppelhäuser zulässig.

(2) Ausnahmsweise sind auch Einzelhäuser zulässig, wenn deren unmittelbar angebaute **Einzelgaragen** auf der Grundstücksgrenze aneinander stoßen und diese in Wand- und Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und vorderer Gebäudekante einheitlich errichtet sind.

(3) Im Falle, dass Einzelhäuser mit aneinandergrenzenden Garagen errichtet werden, gelten die Anforderungen des Satzes 2 sowie die Festsetzung 8.1 Abs. 2 und 8.2. Abs. 2 auch für die Garagen.

3.3 Im **WR 2** Gebiet entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Pescheckstraße“ sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien.

(2) Im **WR1** Gebiet entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Weststraße“ müssen Garagen, die in unmittelbarer Verbindung mit dem Hauptgebäude gemäß Punkt 3.2. Satz 1 errichtet werden, an der Baulinie angeordnet oder bis maximal 1,50 Meter hinter der Baulinie zurückgesetzt werden.

3.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

(1) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig.

(2) Im **WR2** Gebiet entlang der Pescheckstraße dürfen Wärmepumpen und sonstigen Anlagen zur Energieerzeugung ausnahmsweise zwischen Baulinie und Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum durch Begrünung nicht einsehbar sind.

(3) **Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und dürfen je Grundstück nur an einer Seite des Hauptgebäudes zwischen der seitlichen Grundstücksgrenze und dem Hauptgebäude eingeordnet werden.**

(4) Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, Garagen und Carports sind, gegenüber dem Hauptgebäude mindestens 5,00 Meter zurückgesetzt anzuordnen. Ausnahmsweise darf eine Garage oder ein Carports je Grundstück auf der Baulinie angeordnet werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Niederschlagswasser

(1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist bei geeigneten Standortverhältnissen vollständig über die belebte Bodenzone oder über technische Versickerungsanlagen zu versickern, zurückzuhalten, zu nutzen oder gedrosselt abzuleiten.

(2) Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sind versickerungsfähig auszubilden.

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

5.1 Vorgartengestaltung

(1) Straßenseitig sind entlang der Grundstücksgrenze in den in der Planzeichnung festgesetzten Tiefe bis zur Bauline Vorgartenflächen anzulegen, dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Gehölzarten sind gemäß Artenliste Pkt. 6.1 frei wählbar. Nadelgehölze sind unzulässig. Die Anpflanzung hat spätestens zwei Vegetationsperioden nach Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen.

(2) Zum Zwecke der Zugänge und Zufahrten ist eine Teilversiegelung der Vorgartenflächen bis zu einer Breite von 3,50 Meter je Grundstück zulässig.

(3) die in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Leitungsrechte gemäß Punkt 7 sind von Baumpflanzungen freizuhalten.

5.2 Erhaltung von Bäumen

(1) An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind die Bäume zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Besonders während der Baumaßnahme ist auf einen ausreichenden Schutz zu achten. Der Schutzbereich umfasst den Bereich der Kronentraufe.

(2) Bei Verlust sind diese Bäume artgleich zu ersetzen. Für alle Ersatzpflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden.

5.3 Sonstige Vegetationsflächen

(1) Sonstige Vegetationsflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht als Erschließungsflächen, für Nebenanlagen gemäß Punkt 3.5. oder Stellflächen genutzt werden, sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, als Vegetationsflächen zu begrünen und auf Dauer zu pflegen. Gehölze sind nach Artenliste Pkt. 6 frei wählbar. Obstgehölze sind vorzugsweise aus der Artenliste Punkt 6.2 zu wählen.

6. Artenliste heimischer Gehölze

6.1 Artenliste für heimische Anpflanzungen

Kleinkronige Bäume

Malus domestica	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume (Hochstamm mit Fruchtstand)	

Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Corylus avellana	Hasel
Salix caprea	Salweide
Betula pendula	Hängebirke

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Amelanchier ovalis	Felsenbirne

Malus domestica	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucupari	Eberesche, Vogelbeere

6.2 Artenliste alter, heimischer Obstsorten der Oberlausitz

Äpfel

Adersleber
Albrechtsapfel
Alkmene
Ananasrenette
Antonowka
Baumann
Berlepsch
Berliner Schafsnase
Berner Rosenapfel
Biesterfelder
Bischofshut
Blenheim
Bohnapfel
Boikenapfel
Boskoop
Brettacher
Breuhahn
Carola
Cellini
Charlamowsky
Cox Orangenrenette
Croncels
Danziger Kantapfel
Dülmener Rosenapfel
Ellisons Orange
Erbachhofer
Ernst Bosch
Evaapfel
Fromms Renette
Gascoynes
Scharlachroter
Geflammt Kardinal
Gelber Bellefleur
Gelber Edelapfel
Gewürzluiken
Glockenapfel
Goldparmäne
Grahams Jubiläumsapfel
Graue Renette
Gravensteiner
Große Kasseler Renette
Hammerstein
Harberts Renette

Äpfel

Hauxapfel
Herrnhut
Himbacher Grüner
Himbeerapfel
Idared
Ivette
Jakob Lebel
James Grieve
Johannes Böttner
Jonagold
Jonathan
Kaiser Alexander
Kaiser Wilhelm
Kanadarenette
Kardinal Bea
Klarapfel
Kohlapfel
Landsberger
Lausitzer Nelkenapfel
Luxemburger Renette
Muskatrenette
Nordhausen
Öhringer Blutstreifling
Oldenburg
Ontarioapfel
Prinzenapfel
Roter Eiserapfel
Roter Hauptmann
Roter Jungfernapfel
Rote Sternrenette
Roter Trierer
Schafsnase
Schlesischer
Lehmapfel
Schöner von Pontoise
Signe Tillisch
Spartan
Spätblühender
Taffetapfel
Welschisner
Winterrambur
Zabergäu
Zimt- Renette
Zuccalmaglio

Birnen

Alexander Lucas
Amanlis Butterbirne
Birne von Tongern
Boscs Flaschenbirne
Clapps Liebling
Doppelte Phillipsbirne
Frühe von Trevoux
Gellerts Butterbirne
Große Petersbirne
Gute Graue
Gute Luise
Hardenponts Butterbirne
Herzogin Elsa
Josefine von Mecheln
Konferenzbirne
Köstliche von Charneux
Lucius
Madam Verté
Marianne
Neue Poiteau
Nordhäuser Winterforelle
Paris
Pastorenbirne
Pierre Corneille
Präsident Drouard
Regentin
Rudolf Goethe
Schweizer Wasserbirne
Solaner
Stuttgarter Geißhirtle
Triumph von Vienne
Vereinsdechantsbirne
Williams Christ
Winterlonchen

Kirschen

Altenburger
Melonenkirsche
Büttners Späte Rote
Knorpelkirsche
Fromms Herzkirsche
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger
Kassins Frühe
Knauffs Schwarze
Leitzkauer
Preßsauerkirsche
Ostheimer Weichsel
Schneiders Späte Knorpel
Teickners Schwarze
Herzkirsche
Werdersche Braune

Pflaumen

Althan
Anna Späth
Bühler Frühzwetsche
Czar
Ersinger
Große Grüne Reneclode
Hauszwetsche
Italienische Zwetsche
Kirkespflaume
Nancymirabelle
Ontario
Oullins
Schöne von Löwen
Stanley
Wangenheim
Zimmers Frühzwetsche

7. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Elektro-Versorgungsunternehmens in einer Breite von 1,50 Metern zur Trassenachse zu sichern. Die Überbauung der Flächen und/oder Baumpflanzungen sind unzulässig.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

8.1 Fassaden

(1) Fassaden in Signalfarben sind unzulässig, im WR1 Gebiet entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Weststraße“ sind auch Holzfassaden unzulässig.

(2) Fassaden von Doppelhäusern sind in gleicher Fassadenoberfläche und Farbe auszuführen.

(3) An den Hauptgebäuden sind auf jeder Fassadenseite und in jedem Vollgeschoss Fensteröffnungen vorzusehen.

- 8.2. Für die zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichtete Fassade an der öffentlichen Verkehrsfläche „Weststraße“ gilt über 8.1 hinaus:

(1) Das Verhältnis Öffnungsfläche zu Wandfläche darf einen Wert von 1:4 nicht unterschreiten.

(2) Fassadenöffnungen für haustechnische Anlagen sind in Richtung öffentliche Verkehrsfläche unzulässig.

(3) Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind die Fensteröffnungen in einer Achse anzuordnen.

8.3 Dachflächen

(1) Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 48°, Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 54°, Zeltdächer mit einer Dachneigung bis 30° oder Flachdächer auszubilden. Im WR1 Gebiet entlang der Weststraße sind Flachdächer unzulässig.

(2) Dächer von Doppelhäusern sind in gleicher Form, mit gleicher Dachneigung, Dachdeckung und Farbe auszubilden.

(3) Dachüberstände sind mindestens 20 cm und maximal 60 cm breit auszuführen.

8.4 Einfriedungen

(1) Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als geschnittene Laubhecken, Holzzaun oder Metallzaun zulässig. Die Höhe von Zäunen darf maximal 1,40 m betragen, die Höhe von Hecken maximal 1,80 m.

(2) Mauerpfeiler bis 1,40 m Höhe und Mauersockel bis 30 cm Höhe sind zulässig.

(3) Maschendrahtzäune sind als Grundstückseinfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche nur ausnahmsweise und nur in Verbindung mit Bepflanzungen zulässig.

9. Hinweise

9.1 Bodenschutz

(1) Im Rahmen der Planung und Ausführung bekannt werdende schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) der zuständigen Behörde mitzuteilen.

9.2 Natürliche Radioaktivität

(1) Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. (Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft: 300 Bq/m³)

9.3 Gewässerschutz (SächsWG)

(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) Bei der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gem. Punkt 4.1 sind die Empfehlungen des Fachverbandes Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten.

9.4 Immissionsschutz

(1) Bei Errichtung von Schornsteinen und Abgasanlagen von Feststoff- sowie Öl- und Gasfeuerungsanlagen sind hinsichtlich der Schornsteinhöhen sowie der Austrittsöffnungen der Schornsteine der § 19 der 1. BImSchV sowie die VDI 3781 Blatt 4 zu beachten.