BEBAUUNGSPLAN NR. XXXVIII
„Wohnbebauung Pescheckstraße“

SATZUNG

Fassung 17.09.2020
mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 20.10.2020

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 9.1 Abs. 2 und 9.2. 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 Flächen 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
 Geflammtter 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. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 (1) In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen müssen bei neu zu errichtenden Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen nach **DIN 4109⁽¹⁾** zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen einschließlich deren Fenster folgendes bewertetes Luftschall-Maß ($R'_{w,erf}$ nach DIN 4109) aufweisen:

WR1(west) $R'_{w,erf}$ 32 dB

WR1(ost) $R'_{w,erf}$ 31 dB

WR2 $R'_{w,erf}$ 30 dB

(2) In den Baugebieten WR1 sind schutzbedürftige Räume (Schlafräume), deren Fenster ausschließlich an der Nordfassade zur Weststraße angeordnet sind, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gemäß den Anforderungen des bewerteten Schalldämmmaßes $R'_{w,erf}$ unter Absatz (1) auszustatten.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

9.1 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.

- 9.2. Für die zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichtete Fassade an der öffentlichen Verkehrsfläche „Weststraße“ gilt über 9.1 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.

9.3 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.

9.4 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.

(1) Die **DIN 4109** wird in der Stadtverwaltung Zittau, im Referat Stadtplanung, Sachsenstraße 14, im Zimmer 106 -108 während der Dienststunden zur Einsichtnahme bereitgestellt.

10. Hinweise

10.1 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.

10.2 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)

10.3 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 Unteren 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.

10.4 Immissionschutz

(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.

(2) Bei der Errichtung und dem Betrieb von Wärmepumpenanlagen und Klimageräten sind die zulässigen Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) einzuhalten.

10.5 Bergbau

(1) Auf Grund der Lage in einem alten Bergbaugebiet, ist das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht völlig auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben visuell auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

(2) Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Grundwasserbeeinflussung des auf polnischem Staatsgebiet gelegenen Braunkohlentagebaus „Turow“. Bei größeren Gebäuden wird empfohlen, die Auswirkungen örtlicher Senkungsdifferenzen bautechnisch zu bewerten.