

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planzeichen gem. PlanzVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 6, 8 und 11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung: Gebiet für sozial-kulturelle Nutzungen

Nutzungspläne, hier z. B.



1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl, hier 0,4
z.B. GFZ 0,8	Geschossflächenzahl, hier 0,8
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: II
z.B. II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß, hier: mind. II und max. III
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier: III

Nutzungspläne, hier z. B.



1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 und 23 BauGB)

a	geschlossene Bauweise
g	abgewinkelte Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 2, 2.4. Anstrich)
Baugrenze	

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	hier: öffentliche Parkfläche
	hier: Führung eines Geh- und Radweges
	hier: oberirdisches Parkhaus mit 2 Geschossen und Dachparkplätzen

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

	Gas
	Elektrizität

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
	hier: Parkanlage
	hier: Spielplatz
	hier: Parkanlage mit Führung eines Geh- und Radweges
	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung
	hier: Wiese
	hier: Grünanlage

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

	Umgrünung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
	hier: SPE 1
	hier: dem Vorhaben - u. Erschließungsplan Nr. 147 "EKZ - alkaid" zugeordnete Maßnahmenfläche (siehe textliche Festsetzung 2, 9, 2. Anstrich)
	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.8 Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 i.V.m. § 10 Abs. 5 BauNVO)
	Fläche für Gemeinbedarf mit Einrichtungen und Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
	hier: öffentliche Verwaltung
	hier: kulturelle Zwecke
	hier: soziale Zwecke
	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	hier: Gemeinschaftsstellplätze, die einem Baufeld zugeordnet sind. z.B. GST 2.1 zugeordnet WA 2.1, einschließlich der für die in textlicher Festsetzung 2.1.1. Anstrich, bezeichneten WA - Gebiete noch erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen zur Baugeländerschließung, deren genaue Lage sich nach der beabsichtigten Bebauung bestimmt.
	Tiefgaragen
	hier: Teich, zugeordnet den Baufeldern 3.1 - 3.4
	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	hier: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr, Stadtreinigung sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsträger
	hier: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
	Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. Abs. 6 BauGB)
	hier: Lärmschutzwall, H = 4,50 m über vorhandener Gradienten Lyoner Straße
	Umgrünung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V.m. Nr. 15 BauGB)
	hier: private Grünfläche
	Bereiche für Schallschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.6)

2. Textliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
Für die nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA), die mit WA 1.1 und 1.2, WA 2.1 und 2.2, WA 5.1 bis 5.5, WA 6.1 bis 6.4, WA 7, WA 8.1 und 8.2 bezeichnet sind, sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen	

- nicht störende Handwerksbetriebe	
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	
sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausgenommen von vorstehender Regelung sind die mit WA 6.1 und 6.3 bezeichneten allgemeinen Wohngebiete, in denen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungswesens	
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig sind.	

Für die nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA), die mit WA 3.1 bis 3.4, WA 4.1 und 4.2 sowie WA 9 bezeichnet sind, ist die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	

sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen	
- Gartenbaubetriebe	
- Tankstellen	

• Anlagen für Verwaltungen	
• Gartenbaubetriebe	
• Tankstellen	
<u>nicht</u> Bestandteil des Bebauungsplanes.	

- Gartenbaubetriebe	
- Tankstellen	
- Vergnügungsstätten	
sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Vergnügungsstätten	
im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes	

- Tankstellen	
- Vergnügungsstätten	
sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung	
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den vorbezeichneten GE-Gebieten sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe aller Art mit Ausnahme von Autohandel	
- Tankstellen	
sowie die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Vergnügungsstätten	

Gewerbegebiete	
Für die nach § 8 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE), die mit GE 1 sowie GE 2.1 und 2.2 bezeichnet sind, sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens den in Mischgebieten zulässigen Nutzungsarten entsprechen.	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO)

- besondere Wohnformen jeder Art,	
- Freizeit-, Kultur- und Beschäftigungseinrichtungen, deren Hauptzweck nicht auf gewerbetreibende Gewinnerzielung ausgerichtet ist	
zulässig	

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), Bauweise (§ 22 BauNVO)

- Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.	(§ 23 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen kann in den mit WA 9 und SO bezeichneten Baugeländen ausnahmsweise in dem Maß zugelassen werden, welches für die mit der festgesetzten Art der Nutzung verbundenen Änderungen des baulichen Bestandes funktionell erforderlich ist und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.	(§ 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 SachsBO)

- Die zulässige Zahl der zwingend oder als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse darf ausnahmsweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 2 BauNVO)
1. im Bereich der mit WA 3.1 bis 3.4, WA 6.1 bis 6.4, MI 1.1 und MI 2 sowie GE 1 und GE 2.1 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten um ein Staffelschloß	
und	
2. im Bereich der mit WA 1.2 und WA 2.2 sowie WA 5.2 und 5.4 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten um ein Dachgeschoss als Vollgeschloß	

überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Gebäude mit mehr als 50 m Länge, sind bei Einhaltung von Abständen von mindestens 5 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.	

- In den mit WA 1.1, 2.1, 3.1 bis 3.4, 4.1, 4.2, 5.1, 5.3, 5.5, 6.1, 6.3 und 6.4 sowie den mit MI 2 bezeichneten Gebieten können den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO anteilig die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten und zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzanlagen hinzugerechnet werden.	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 2 BauNVO)
--	---

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenlage der Verkehrsflächen in der Mitte der entlang der Erschließungsstraße verlaufenden Grundstücksgrenze als verbindliche Grundlage zur Bestimmung der Erdschloßhöhen (EFH) sowie der Traufhöhe festgesetzt. Die EFH muß mindestens höhengleich und darf maximal 50 cm über o. g. maßgebender Höhe der Verkehrsfläche liegen.

Als oberer Bezugspunkt wird die Traufhöhe festgesetzt. Diese darf, gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt, in den bzw. dem mit

WA 6.1 und 6.3	bezeichneten Wohngebieten	11,45 m Höhe
WA 3.1 bis 3.4		
WA 5.1, 5.3 und 5.5	bezeichneten Wohngebieten	8,70 m Höhe
WA 1.1 und 2.1		
WA 4.1 und 4.2	bezeichneten Wohngebieten	7,70 m Höhe
WA 5.2 und 5.4		
WA 1.2	bezeichneten Wohngebieten	6,95 m Höhe
WA 2.2		
WA 5.2 und 5.4	bezeichneten Wohngebiet	6,25 m Höhe
WA 2.2.1		
MI 1.1	bezeichneten Misch- und Gewerbegebieten	12,45 m Höhe
MI 2		
GE 1		
GE 2.1		
MI 1.2	bezeichneten Misch- und Gewerbegebieten	6,00 m Höhe
GE 2.2		

2.4 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12 Abs. 6, 23 Abs. 5 BauNVO)

- Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind in den mit WA 1.1, 2.1, 3.1 bis 3.4, 5.1, 5.3, 6.1, 6.3, 6.4, 6.2, 6.3 und MI 2 bezeichneten Gebieten nicht zulässig.	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Die mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze festgesetzten Stellplatzanlagen sind den Baugeländen wie folgt zugeordnet:	(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

GST 1.1	dem	WA 1.1	GST 5.3	dem	WA 5.3
GST 2.1	dem	WA 2.1	GST 5.5	dem	WA 5.5
GST 3.1	dem	WA 3.1	GST 6.1	dem	WA 6.1
GST 3.2	dem	WA 3.2	GST 6.3	dem	WA 6.3
GST 3.3	dem	WA 3.3	GST 6.4	dem	WA 6.4
GST 3.4	dem	WA 3.4	GST 7	dem	WA 7
GST 4.1	dem	WA 4.1	GST 8.1	dem	WA 8.1
GST 4.2	dem	WA 4.2	GST 8.2	dem	WA 8.2
GST 5.1	dem	WA 5.1	GST 8.3	dem	WA 8.3
GST 2	dem	MI 2	GST 9	dem	WA 9
GST 50	dem	SO			
GST 10	dem	SO			

- In den mit WA 9, MI 1.1 und 1.2 und SO bezeichneten Gebieten sowie den Flächen für Gemeinbedarf sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bei Berücksichtigung und Einhaltung des vorhandenen Baumbestandes zulässig.	
- Tiefgaragen sind zusätzlich zu den im WA 9 und MI 2 örtlich festgesetzten Anlagen in den mit	

WA 3.1 bis 3.4	bezeichneten Wohngebieten,
WA 4.1 und 4.2	
WA 5.1 und 5.2	
WA 6.1 und 6.2	
in den mit	
MI 1.1 und 1.2	bezeichneten Mischgebieten

sowie im Sondergebiet für sozial-kulturelle Nutzungen und in den Flächen für Gemeinbedarf

außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, soweit es über die in den Baugeländen im öffentlichen Straßenraum eigens zugeordneten Stellplätze hinaus zur Erfüllung des Stellplatzbedarfs gemäß SachsBO erforderlich ist und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

- In dem mit WA 2.2.1 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie deren Zufahrten, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 10 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.	
- In dem mit WA 2.2.1 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie deren Zufahrten, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 10 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.	

2.5 Nebenanlagen (§§ 14, 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, mit Ausnahme des WA 2.2.1 (siehe textliche Festsetzung Nr. 2, 4, 5. Anstrich)

2.6 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplan-Gebiet sind in den mit -> xxxxx - gekennzeichneten Bereichen entlang der Baugrenzen bei Neu- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastungen durch die Lyoner, Kiewer und Lützner Straße sowie den Schöner Ring bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts in den Schlafräumen und 40 dB(A) tags in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden.

Sodern diese Pegel nicht durch geeignete Baukörper- und Grundriffsgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzwände, Außentüren, Wände und Dachflächen, zu verwenden.

Im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauunterlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bilden die Lärmschutzzuntersuchungen des Büro Bender+Blah, Ludwigslund, vom Dezember 1997 (A 304) und Februar 1998 (A 307) sowie die ergänzende schallschützende Untersuchung des Büro Dr. Kiebs + Partner, Fuchsbau, vom Januar 1999 (Gutachten Nr. 5030196) in der Anlage zur Bebauungsplan-Begründung.

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

- GFR	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr, der Stadtreinigung sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsfahrzeuge
- GR	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.8.1 Straßenbegleitende Baumpflanzungen, Begrünung von Park- und Stellplätzen

- In der Jenner, Sühler, Weimarer Straße, dem Sonnenberger und Nordhäuser Weg sowie dem Meiner Ring sind beidseitig eine Reihe standortgerechter Laubbäume zu pflanzen.	
- Dabei ist im Durchschnitt bei Queraufstellung je angefangene 4 Stellplätze und bei Längsaufstellung je 2 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.	
- Entlang des Alleenwegs sind großkronige Straßenbäume im Abstand von 8 m zu pflanzen.	
- Je durchschnittlich angefangene 4 ebenerdige Park- und Stellplätze (Pkw) ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.	

2.8.2	In den Wohngebieten (WA 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1-3.4, 4.1, 4.2, 5.1-5.5, 6.1-6.4, 7, 8.1-8.3) sind je angefangene 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. In den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2.1 und 2.2), den Mischgebieten (MI 1.1 und 1.2 und MI 2) sowie den mit WA 9 und SO bezeichneten Flächen sowie den Flächen für Gemeinbedarf sind je angefangene 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
-------	--

2.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

- Die mit SPE 1 in Verbindung mit einem Lärmschutzwall festgesetzte Fläche ist mit einem Anteil von mindestens 75 % an der Gesamtfäche mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern soll ca. 1 : 2 betragen. Der übrige Anteil der Maßnahmenfläche ist der freien Vegetationsentwicklung (Sukzession) zu überlassen.	
- Die mit SPE 2 und SPE zum V-E Plan Nr. 147 festgesetzten Flächen der Flurstücke 60 und 84/1 (Teillfläche) der Gemarkung Schöner sind als naturnahe Grünbereiche mit differenzierten Grünstrukturen zu entwickeln. Dabei sind auf ca. 60 % der Fläche Gehölzelemente (Baum- und Strauchpflanzungen sowie Obstbaumwiesen) anzulegen. Der verbleibende Anteil der Maßnahmenfläche ist als Ruderal- oder Grünlandfläche zu entwickeln.	
- Die mit SPE 3 festgesetzte Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.	

2.10 Befestigung von Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Fuß- und Radwege sind diffusionsoffen wie z.B. mit wassergebundener Decke, Schotterrasenbelag, Rasengittersteinen oder Pflasterbelägen mit mindestens 40 % Fuganteil auszubilden, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen an die Standfestigkeit und Befahrbarkeit dieser Flächen dies zulassen. Der Abriebwert 0,5 darf nicht überschritten werden.	
- Oberflächenbefestigungen von Parkplätzen, Geh- und Radwegen, Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind zur weiteren Verbesserung des Niederschlagswasserentritts in das Grundwasser mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen mit einer Versickerungsrate von >= 200 l/h/m² auszustatten.	

2.11 Sonstige Festsetzungen

- Für die innere Erschließung der mit WA 1.2, 2.2, 4.1, 4.2, 5.2, 5.4, 5.5, 6.2, 6.4 und 7 bezeichneten WA Gebiete sind nach weite örtliche Verkehrsflächen erforderlich, ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).	
- Eine Unterschreitung der nach der Sachlichen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen kann innerhalb der festgesetzten WA - Gebiete gem. § 9 Abs. 15 SachsBO zugelassen werden, wenn dies zur Realisierung einzelner Bebauungskonzepte erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung und Belüftung durch die Projekt - bzw. Bauverfahren nachgewiesen wird (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 15 SachsBO).	
- Öffnungslose Fassadenflächen ab 30 m² Größe sind mit Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).	
- Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis 15 Grad Neigung sind mindestens extensiv mit einer Gras-, Kraut- oder Sedumflur zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).	
- Der Teich im mit WA 3.1 bis 3.4 festgesetzten Wohngebiet ist auf mindestens 75 % der Uferlänge - bezogen auf die Mindestwasserflucht (Dauerlauf) - naturnah auszubilden. Der Ausbau hat mit ingenieurbologischen Sicherungsbauweisen zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).	
- Innerhalb der als Gemeinbedarf zwischen Lützner Straße und Schöner Ring festgesetzten Fläche sind mindestens 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche in Anlehnung an die zukünftige Bebauung grünplanerisch zu gestalten (§ 9 Abs. 5, 9 und 15 BauGB).	

B Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SachsBO)



Für das mit WA 2.2.1 bezeichnete allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt:

- Die Dächer sind als Sattel- oder Putzdächer auszubilden. Als Neigung der Dachhauptflächen sind 30°-45° zulässig. Garagen- und Carportdächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind als Flachdächer auszubilden. Ausnahmen als Sattel- oder Putzdächer sind zulässig.	
- Für die Außenwandgestaltung sind Putz und heller Ziegel in den Farbtönen oder hellrot zulässig. Für 40% der Fassadenfläche ist auch Holz zur Außenwandgestaltung zulässig. Putz und Holz sind in hellen Farbtönen bzw. in Naturton zu halten.	
- Baulich miteinander verbundene Bauwerke und Nebenanlagen müssen gemeinschaftlich als ein Gebäude behandelt werden. Die Fassaden von Hausgruppen und Doppelhäusern müssen aus einem gemeinsamen Material bestehen.	

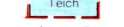
C Bestandsdarstellungen, Hinweise



Flurstücksgrünze



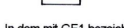
Flurstücksnummer



Fläche für eine vorgesehene Teichanlage



Fläche für eine vorgesehene Vertiefungsfläche



Fläche für eine vorgesehene Vertiefungsfläche

In dem mit GE 1 bezeichneten Gewerbegebiet ist ein Sperrmüllmüllplatz mit einer Flächegröße von mindestens 1500 m² einzurichten, dessen genauer Standort mit der Präzisierung der inneren Erschließung des Gewerbegebietes bestimmt wird.	
Archäologische Funde	
Archäologische Funde, das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Holz-, Steinzeugen aller Art (auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Vor Beginn von Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten (§ 9 Abs. 6 BauGB).	

D Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Landschaftsschutzgebiet (LSG)



Straßenbahntrasse</

