TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

STELLPLÄTZE
Gemäß § 9 (1) Nr. 4 sind festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze auf der Grundstücksfläche zulässig sind. Die Flächen sind als bauliche Anlagen im Sinne von § 19 (4) Nr. 1 BauNVO der Grundfläche zuzurechnen. Dabei darf die zulässige Grundfläche, die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl berechnet, durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, jedoch 0,8 nicht überschreiten.

BODENSCHUTZ
Gemäß §6 1 (5) und 2(2) BauGB wird festgesetzt
Mit der Einrichtung der Baugrundaushubgruben ist die Rasenschiaz der Oberschicht. Erdaushub vorzugsweise und durch Aussagen über die Verwendung des gewonnenen Mutter- und Mineralbodens zu ergänzen. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub zu trennen, ebenso zu lagern und separat wieder einzubauen. Aushub und Einbau des Bodens dürfen wegen der Gefahr der nachhaltigen Strukturzerstörung nicht im nassen Zustand erfolgen. Der Aushub ist auf visibiere Belastungen (Öl, Erdmerkmale, Müll, Abbruchmaterial u.a.) und auf Freiegrunch zu prüfen. Eventuelle Bodenbelastungen im Plangebiet sind den zuständigen Behörden zu melden. Unbelastetes und belastetes Material muß getrennt und letzteres ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) darf wegen der Verdauerungs- und Nährstoff- bzw. Tonverlagerungsgefahr nur bis zu einer Höhe von max. 2 m erfolgen.

AUF LANDESRECHTLICHEN REGELUNGEN BERUHENDE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 (4) SächsBO werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

GESTALTUNG DER GEBÄUDE
Dach
Die Hauptgebäude sind mit einem Sattel- oder Walmdach und einer Dachneigung von 35° bis 45° auszubilden. Garagen und Nebengebäude können auch mit einem Flach- oder Pultdach ausgeführt werden. Die Errichtung von Dachgauben und Zwerchhäusern ist zulässig. Innerhalb einer Gebäudegruppe sind Dachneigung, Dachgauben und Zwerchhäuser einheitlich zu gestalten.

Materialien
Die Fassaden und Dacheindeckungen sind innerhalb einer Gebäudegruppe mit einem einheitlichen Material und Farbton auszuführen.

Fenster und Außentüren
Fenster und Glasaußentüren mit einer Glasfläche von mehr als 1,0 m^2 sind durch Sprossen zu unterteilen.

Endgeschoßfußbodenhöhe
Die Endgeschoßfußbodenhöhe darf maximal 1,50 m über das Fahrbahnniveau der geplanten Wohnanliegerstraße angeordnet werden.

BAULICHE NEBENANLAGEN
Als Sichtschutz dürfen zwischen Terrassen und anderen Sitzplätzen Pergolen und Sichtschutzwände als Holzkonstruktion errichtet werden. Abgeldbaue in Verbindung mit Garagen oder im Hauptgrundstück sowie Wintergärten sind bis zu einer Grundfläche von 6 m^2 zulässig. Eigenständige Geräteschuppen oder Gartenhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 6 m^2 im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zulässig.

EINFRIEDUNGEN
Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken oder Holzzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN
Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 7 (2) SächsBauSchG folgende grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt:

1. Je 12 m Länge der ausgewiesenen Pflanzstreifen sind ein Laubbaum und je 10 m^2 fünf Sträucher zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind die in der Pflanzliste genannten Gehölzarten zu verwenden.
2. Je 50 m^2 versiegelter Grundstücksfläche (überbaute und befestigte Fläche) ist ein Laubbaum und je 140 m^2 zehn Sträucher auf der unbebauten Fläche zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind die in der Pflanzliste genannten Gehölzarten oder heimische Obstgehölze zu verwenden.
3. Entsprechend dem Planeintrag sind mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, wobei eine Veränderung des ausgewiesenen Standortes bis maximal 5 m zulässig ist. Die Auswahl der Gehölze hat nach der unten aufgeführten Pflanzenliste zu erfolgen.
4. Ungenutzte Grundstücksflächen sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse im Ihrer Oberflächenbeschaffenheit zu erhalten und zu 60 % als Vegetationsfläche anzulegen. 40 % sind mit Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten. Die Pflanzauswahl hat sich nach der Pflanzenliste zu richten. Es können auch heimische Obstgehölze angepflanzt werden.

Pflanzenliste (Gehölzartenverwendung)

a) Im Bereich des Plangebietes sind auf den Grundstücken sowie im Bereich der Stellplätze zu pflanzen:

Bäume	Sträucher		weitere Arten
Stieleiche (Quercus robur)	Deutsche Ginster (Genista germanica)		Wildrosen: (Rubus caesius)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Salweide (Salix caprea)		(Corylus avellana)
Sandbirke (Betula pendula)	Schlehe (Prunus spinosa)		Waldmeister (Galium odoratum)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)		Wildapfel (Malus silvestris)
Wildkirsche (Prunus avium)	Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna)		
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna)		
Feldahorn (Acer campestre)	Eingr. Brombeere (Rubus fruticosus agg.)		
Hainbuche (Carpinus betulus)	Färberginster (Genista tinctoria)		
Zitterpappel (Populus tremula)	Zweigr. Weißdorn (Crataegus oxyacantha)		
Winterlinde (Tilia cordata)			

b) Als Hecken sind zu pflanzen:
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hainbuche (Carpinus betulus)

c) Zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen sind zu pflanzen:
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)
Waldrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Kletterrosen

AUSGLEICHSMAßNAHMEN
Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 9 (2) und (3) SächsBauGB werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

1. Das unbelastete Oberflächenwasser ist vor Ort unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen zu versickern.
2. Vorhandener Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist maximal zu erhalten.
3. Die Grünanlagen hat nach den grünordnerischen Festsetzungen im Verbindung mit der Pflanzenliste zu erfolgen und ist nach Beendigung der Bauarbeiten in den Baugrundstücken zu beginnen. Als Frist wird der darauf folgende Pflanzzeitraum von November bis April festgesetzt.
4. Die Stellplatzanlagen dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengittersteinplatten oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen.
5. Die Verkehrsflächen für den Fahrverkehr sowie Zufahrten und Fahrgassen zu den Stellplatzanlagen und Garagen sind mit Öko-Pflaster auszuführen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.
6. Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Form auszuführen.
7. Offene Wasserflächen und Grabenläufe sind in naturnaher Bauweise als Erdbecken bzw. -gräben anzulegen und mit Gehölzen der Pflanzenliste zu gestalten. Die Anschließtiefe beschränkt sich auf einmal jährlich freischneiden der Jungpflanzen. Bei Ausfall innerhalb der ersten drei Jahre ist nachzupflanzen. Anzulegende Böschungen sind flach und zeitlich in Abschnitten durchzuführen, um Rückzugsgebiete für die Fauna zu gewährleisten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

SCHUTZ ARCHÄOLOGISCHER FUNDE
Im Plangebiet können bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten. Daraus resultiert die Einhaltung folgender Bedingungen:

1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, Brunnen, Keller, Fundamente u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Bautzen, Telefon: 0351 52591, zu melden. Fundstellen sind insbesondere vor weiteren Zerstörungen zu sichern (siehe hierzu § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).
2. Die Passage unter 1. ist schriftlich im Wortlaut allen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übereitteln und auf an deren Baustellen vorlegen.
3. Die Passage unter 1. ist schriftlich im Wortlaut allen Einzelbauherren zu übereitteln und auf an deren Baustellen vorlegen.

HINWEISE

Zur Verminderung der Luftschadstoffbelastung sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. Bei den geplanten Gebäuden sind eine verbesserte Wärmedämmung und effiziente Heizsysteme nach dem neuesten Stand der Technik einzusetzen.
2. Bei nicht genehmigungspflichtigen Feuerungsanlagen ist vorwiegend auf Heizöl EL (schwefelarm, 0,2 % Schwefel) oder Gas zu orientieren. Damit sind die Energie- und Brennstoffverbräuche so gering wie möglich zu halten (Energieeinsparungsgesetz vom 22.07.1976, Wärmeschutzverordnung vom 24.02.1982, Heizanlagenverordnung vom 20.01.1989).
3. Bei Verwendung von Steinkohlen, Braunkohlen oder Koks bzw. Briketts gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 1-3 der 1. BImSchV (1. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz) sollte deren Rauchgehalt an Schwefel 1,0 vom Hundert der Rohstoffmasse nicht überschreiten. Diese Forderung ist gemäß § 23 der 1. BImSchV ab 01.01.1995 bindend einzuhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß — § 9 (1) BIS (3) UND (7) BauGB

- Grenze des räumlich. Geltungsbereiches — § 9 (7) BauGB
- **Art und Maß der baulichen Nutzung** — § 9 (1) 1 BauGB

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
Bauweise	Dachform und -neigung	

- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) — § 16 (2) BauNVO
- 0,3 — Grundflächenzahl — §§ 16 (2), 17 (1) (2) BauNVO
- 0,6 — Geschoßflächenzahl — §§ 16 (2), 17 (1) (2) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zum Beispiel — §§ 1 (4), 16 (5) BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen — § 9 (1) 2 BauGB

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze — § 23 BauNVO

Verkehrsfläche — § 9 (1) 11 BauGB

- V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigte Wohnanliegerstraße (Mischverkehrsfläche) — § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- vorgeschriebenes Fahrtrichtungsregime (Einbahnstraße)

Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen — § 9 (1) 12,13,14 BauGB

- KläAnlage
- Tw — vorhandene Trinkwasserleitung
- neue Schmutzwasserleitung
- Tw — neue Trinkwasserleitung
- ELT — neues Stromversorgungskabel — vorhandene Freileitung (MSWG)

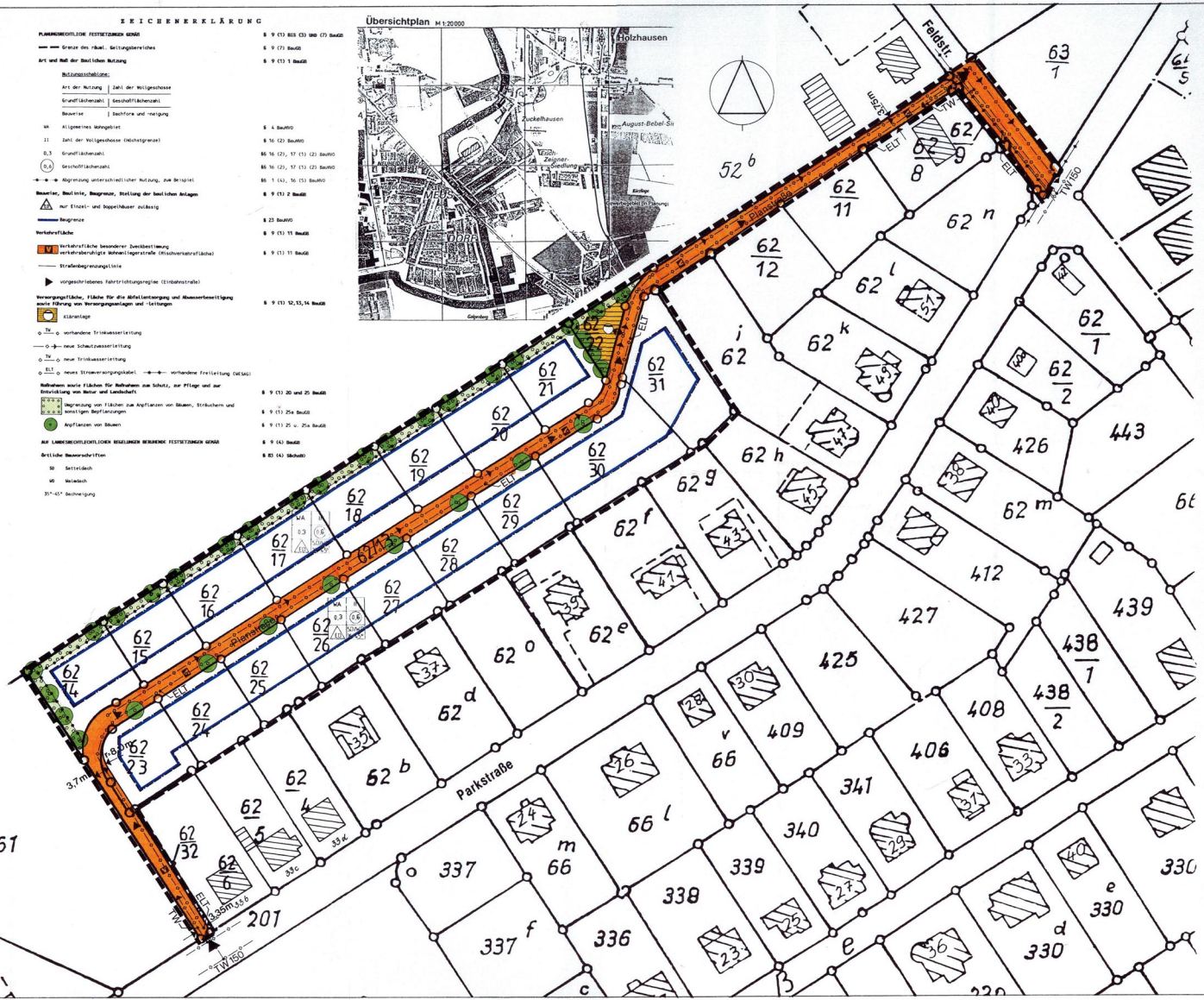
Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 (1) 20 und 25 BauGB

- Begrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen — § 9 (1) 25 a, 25a BauGB

AUF LANDESRECHTLICHEN REGELUNGEN BERUHENDE FESTSETZUNGEN GEMÄß — § 9 (4) BauGB

Örtliche Bauvorschriften — § 83 (4) SächsBO

- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- 35°-45° — Dachneigung


Übersichtplan M 1:20000
Holzhausen
Zuckelhausen
August-Bebel-Str.
Leipzig
Feldstr.
Bünauer Straße
Parkstraße
Planstraße
ELT
TW 150
TW 160
Tw
VA
0,3
0,6
II
WD
35°-45°
7,8m
3,7m
33,6m
33c
33d
33e
33f
33g
33h
33i
33k
33l
33m
33n
33o
33p
33q
33r
33s
33t
33u
33v
33w
33x
33y
33z
33a
33b