

## STADT ELSTRA

### BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG RINGSTRASSE“ OSSEL

ENTWURF i.d.F. vom 15.03.2021

---

#### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

###### **1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

###### **1.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO**

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Tankstellen unzulässig.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

###### **1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO**

Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen im Baugebiet WA wird die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Schnittpunkt Mitte Grundstückszufahrt mit Mittellinie Straße) bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut  
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

###### **1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung**

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

### 1.2.3 **Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO**

- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ nur durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit wasserdurchlässiger Befestigung um 50 % zulässig.

## 1.3 **Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

### 1.3.1 **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO einschließlich nicht überdachter Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.3.2 **Stellung der baulichen Anlagen**

Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper muss parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungspfeilen ausgerichtet werden.

## 1.4 **Mindestgröße der Baugrundstücke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet dürfen die Mindestgröße von 630 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

## 1.5 **Bereiche für Ein- und Ausfahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Verkehrsfläche der Planstraße.

## 1.6 **Abwasserbeseitigungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Für das im Zuge der Wohnnutzung anfallende Schmutzwasser ist innerhalb des jeweiligen Wohnbaugrundstücks eine grundstücksbezogene vollbiologische Kleinkläranlage zu errichten und zu betreiben. Für die Wahl und Dimensionierung der Abwasservorbehandlungsanlage sowie für die Anforderungen an das gereinigte Abwasser sind die Vorschriften der Abwasserverordnung (AbwV) einzuhalten. Die vollständig gereinigten Abwässer sind innerhalb des Grundstücks in den Untergrund zu versickern (z.B. über Rigolen).

## 1.7 **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 1.7.1 **Begrenzung der Bodenversiegelung auf den Wohnbaugrundstücken**

Auf den Wohnbaugrundstücken ist die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

### 1.7.2 **Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung**

Das auf den überbauten Flächen der Wohnbaugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstücks vollständig zurückzuhalten und zu versickern. Bei der Errichtung der Versickerungsanlagen sind die Versickerungsfähigkeit und der ausreichende Grundwasserflurabstand standortkonkret nachzuweisen. Ist Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht möglich, so ist das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser).

### 1.7.3 **Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Individuenzugriffe, signifikante Störungen)**

#### Fällzeitenregelung und Einschränkung der Zeiten für Schuppenabrissarbeiten

Die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Auch Schuppenabrissarbeiten sind nur in dieser Zeitspanne vorzunehmen.

Zwischen März und August sind Schuppenabrissarbeiten nur dann möglich, wenn das Vorliegen besetzter Nester sicher ausgeschlossen werden kann und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde eingeholt wird.

#### artenschutzrechtliche Baumkontrolle vor Fällarbeiten

Vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere (Spalten und Höhlen) und Bruthöhlen zu kontrollieren.

Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu dokumentieren. Um das Angebot an geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Arten nicht zu verschlechtern, sind als funktionserhaltende Maßnahme für den Verlust von Brutplätzen und Fledermausquartieren rechtzeitig Nisthilfen/Nistkästen und künstliche Fledermausquartiere bereitzustellen.

Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen) abgestimmt werden.

#### artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle vor Abrissarbeiten

Vor dem Beginn der Schuppen-Abrissarbeiten ist durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf das generelle Vorhandensein von Brutplätzen/Vogelnestern am Schuppen durchzuführen.

Um das Angebot an geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Arten nicht zu verschlechtern, sind als funktionserhaltende Maßnahme für den Verlust von Brutplätzen standorttreuer Arten rechtzeitig Nisthilfen/Nistkästen bereitzustellen. Die Anzahl, die Art und der Standort der Ersatzquartiere sind durch den Fachgutachter mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### Bereitstellung von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten künstliche Fledermausquartiere und Nistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Altbäumen bzw. an Gebäuden anzubringen. Die Art und die Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist durch den Fachgutachter anhand der bei der Baum- bzw. Gebäudekontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/Nisthilfen hat vor der Fällung von Bäumen bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) oder mit Abschluss der Arbeiten an Gebäuden zu erfolgen. Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 1.7.4 **M1 - Anlage einer Streuobstwiese (Biotopausgleich)**

Innerhalb der Maßnahmenfläche „M1“ ist eine Streuobstwiese zu entwickeln und gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche sind 10 Obstbäume regionaltypischer Sorten (Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., Stammumfang 10-12 cm, Ballenware) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen der gleichen Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind in einem Raster von mind. 10 m x 10 m (100 m<sup>2</sup> pro Baum) zu pflanzen.

Die Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen und fachgerecht durch späte Mahd mit Abtransport des Mahdgutes maximal zweimal jährlich zu pflegen (späte 1. Mahd, um das Abblühen von Gräsern und Kräutern zu ermöglichen). Auf den Einsatz von Düngemitteln ist zu verzichten.

Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt 1.125 m<sup>2</sup>.

Die Maßnahme ist in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode als Herbstpflanzung auszuführen. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird über eine vertragliche Vereinbarung bzw. dingliche Sicherung gesichert. Die Fertigstellung der Maßnahme ist gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG der unteren Naturschutzbehörde zwecks Abnahme schriftlich anzuzeigen.

#### **1.8 Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind** (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche des Leitungsrechtes und die festgesetzte private Verkehrsfläche sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Die Flächen sind für Bau- und Unterhaltungsarbeiten der zuständigen Versorgungsträger zugänglich zu halten und auf Dauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, Gehölzpflanzungen und Ablagerungen frei zu halten.

#### **1.9 Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf jedem Wohngrundstück sind entweder 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 Obstbaum-Hochstämme (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenliste unter Punkt 3.1 zu verwenden. Vorhandene Bäume werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet. Die durchzuführenden Pflanzmaßnahmen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten am Hauptgebäude herzustellen.

#### **1.10 Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und während der Durchführung der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Baumpflegemaßnahmen, die der Verkehrssicherheit dienen, sind zulässig. Bei Abgang sind die Gehölze durch Nachpflanzung standortgerechter heimischer Arten gleichwertig zu ersetzen.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

#### **2.1.1 Dachgestaltung**

Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich geneigte Dächer.

Dächer sind in roten bis rotbraunen oder anthraziten Farbtönen zu decken. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

#### **2.1.2 Fassaden**

Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

### **2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

#### **2.2.1 Freiflächen**

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### 2.2.2 **Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken oder auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche der zentralen Abfallsammelstelle einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

### 2.2.3 **Grundstückseinfriedungen**

Einfriedungen bis 1,20 m Höhe sind zulässig. Zu Verkehrsflächen haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Mauern und Sockel als Einfriedungen sind unzulässig.

## 3 **HINWEISE**

### 3.1 **Pflanzenauswahlliste - Heimische und standortgerechte Baumarten**

#### **Groß- und mittelgroßkronige Baumarten**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

#### **Kleinkronige Baumarten**

Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn / Rotdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### **Obstbäume**

##### Apfel

Berlepsch, Rheinischer Bohnapfel, Boskoop, Gascoynes Scharlachroter, Goldparmäne, Schöner von Herrnhut, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Prinz Albrecht, Gelbe Sächsische Renette, Zimtrenette, Martens Gravensteiner Sämling, Oberlausitzer Nelkenapfel, Oberlausitzer Muscurette

##### Birne

Gellert's Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneu, Konferenzbirne, Maklone, Poiteau

##### Pflaume

Althaus Reneklude, (Bautzner) Ganszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

##### Süßkirsche

Altenburger Melonenkirsche, Große Germersdorfer, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassin's Frühe Herzkirsche, Schneider's späte Knorpelkirsche

### 3.2 **Kleinkläranlagen**

Für die Errichtung der Kleinkläranlagen und die Einleitung der gereinigten Abwässer in den Untergrund ist bei der unteren Wasserbehörde (LRA) die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist standortkonkret nachzuweisen.

### **3.3 Regenrückhalteanlagen**

Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SächsWG. Speichervolumina sind nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

### **3.4 Sichtfelder**

Für den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Ringstraße ist ein ausreichendes Sichtdreieck herzustellen (Bemessung nach RAS06 Punkt 6.3.9.3 Tabelle 59). Dieses ist wie folgt zu bemessen und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dergl. von mehr als 80 cm über Fahrbahnhöhe freizuhalten:

- Tiefe 3,00 m

- Länge parallel zur Straße, gemessen von der Achse der Zufahrt je 30,00 m

Das freizuhaltende Sichtdreieck ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### **3.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

### **3.6 Meldepflicht von Bodenfunden**

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. (z. B. Hausbau) an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

### **3.7 Bodenschutz / Altlasten**

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 7 Abs. 2 KrWG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### **3.8 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

### **3.9 Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht**

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Es besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG nach § 8 Geologiedatengesetz (Geo-IDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Die jeweiligen Fristen sind einzuhalten.

### **3.10 Geothermie**

Ist zur Beheizung der Gebäude die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe geplant, ist für die dazu benötigten Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Abs. 2 Ziffer 2 WHG i. V. m. § 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen.

**3.11 Vorsorgender Radonschutz**

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume 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. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

**3.12 Luftwärmepumpen**

Luftwärmepumpen haben zum nächsten Wohnhaus einen Abstand von mindestens 15 m einzuhalten. Wird dieser Abstand um 5 m unterschritten, sollte die Wärmepumpe einen Schallleistungspegel von maximal 57 dB(A) vorweisen. Bei noch geringeren Abständen sollte durch Absprache mit dem Hersteller eine Wärmepumpe gewählt werden, die einen entsprechend niedrigeren Schallleistungspegel besitzt.

**3.13 Benachbarte landwirtschaftliche Nutzung**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zeitweilig mit Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen.

**3.14 Gehölzschutz nach DIN 18920**

Die an die Baugebietsflächen angrenzenden Gehölzflächen/Einzelbäume sind während der Bauzeit durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.