

## Planungsrechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung d er Bekanntmachung vom 03.11.2017

(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstück e in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung d es Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 d es Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- **Planungssicherungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COV ID-19- Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO )** - in d er Fassung d er Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGV Bl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGV Bl. S. 706)

- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGV Bl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGV Bl. S. 425)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

## Teil B Textliche Festsetzungen

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude

Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen sind nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Geschossflächenzahl (GRZ) sowie durch die max. Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl GRZ:	0,3
Geschossflächenzahl GFZ:	0,6
Zahl der Vollgeschosse maximal:	II

### 1.2.1 Höhenmäßige Einordnung

Die Oberkante Rohfußboden – Erdgeschoss darf nicht mehr als maximal 0,80 m über das angrenzende Gelände hinausragen. Bezugspunkt ist die jeweilige mittlere Geländehöhe der Straßenoberkante der Anliegerstraße vor dem Baugrundstück.

### 1.3 Bauweise

Die Bauweise ist als offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Pro Grundstück ist nur ein Hauptgebäude zulässig.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt.

#### 1.4.1 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straße. Erforderliche Stauräume sind auf den Baugrundstücken anzulegen.

### 1.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich in Zisternen für die Brauchwassernutzung oder Gartenbewässerung zu sammeln. Die Zisternen sind mit 6 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen / 100m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zu dimensionieren. Das Überlaufwasser aus den Zisternen muss auf dem Grundstück durch Rigolen oder Sickerschächte versickern.

### 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingte Maß zu beschränken. Private Wege, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen sind mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen.

Der im Zuge von Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist möglichst am Standort wieder einzubauen.

Sollte überschüssiger Boden entsorgt werden, hat das unter Beachtung des SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) zu erfolgen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Forderungen der § 4 Abs. 1 und 5 Satz 1, § 5 sowie §2 Abs. 3 BBodSchG

und des § 7 SächsABG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubes vermieden werden (Schadstoffeinträge, Vermischung mit Abfällen). Im Verlauf der Baumaßnahme bekannt gewordene, schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG vom Bauherrn unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes anzuzeigen. Schädliche Bodenverunreinigungen sind nach § 4 Abs. 5 BBodSchG zu beseitigen.

#### 1.7 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Kompensation planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans am nördlichen Rand eine Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Die Fläche ist im Planteil gekennzeichnet:

Maßnahmenbeschreibung:

- Flächengröße 450 m<sup>2</sup>
- Pflanzung von einheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste in Mindestqualität, 5 Laubbäume, 15 Sträucher,
- Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 5 Jahren.

#### 1.8 Grünordnung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Grundsätzlich sind die vorhandenen Bäume und Sträucher mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm (gemessen in 1,0m Höhe) zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Die Grundstückszufahrten sind so zu legen, dass die entlang der westlichen Plangrenze stehende Baumreihe bestehen bleibt.

Das bestehende Straßenbegleitgrün wird mit Pflege durch die Grundstückseigentümer festgesetzt. Vorhandene Lücken im Grünzug sind durch Bäume gem. Pflanzliste zu schließen.

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum der nachstehenden Pflanzliste für Bäume zu pflanzen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen mit einer 3 – reihigen, geschlossenen Hecke gem. Pflanzliste anzulegen.

Grundsätzlich sind Bäume und Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden. Nachfolgende Gehölzarten sind zu verwenden:

#### Laubbäume und Obstgehölze

deutscher Name	lateinischer Name	Mindestqualität
Purpurweide	Salix Purpurea	H 3xv. STU 14-16
Birne	Pyrus Communis 'Frühe von Trevoux'	H 3xv. STU 14-16
Doppelter Prinzenapfel	Malus 'Doppelter Prinzenapfel'	H 3xv. STU 14-16
Goldrenette von Blemheim	Malus 'Goldrenette von Blendheim'	H 3xv. STU 14-16
Gute Luise	Pyrus Communis 'Gute Luise'	H 3xv. STU 14-16
Große Prinzessinenkirsche	Prunus 'Große Prinzessin'	H 3xv. STU 14-16
Große Schw. Knorpelkirsche	Prunus 'Große Schw. Knorpelkirsche'	H 3xv. STU 14-16

Hauszweitschge	Prunus 'Hauszweitschge'	H 3xv. STU 14-16
Klarapfel Malus	'Weißer Klarapfel'	H 3xv. STU 14-16
Feldahorn	Acer campestre	H 3xv. STU 14-16
Walnuß	Juglans regia	H 3xv. STU 14-16
Eberesche	Sorbus aucuparia	H 3xv. STU 14-16
Traubenkirsche	Prunus padus	H 3xv. STU 14-16
Esskastanie	Castanea sativa	H 3xv. STU 14-16
Robinie	Robinia pseudoacacia	H 3xv. STU 14-16
gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	Str. 2xv. 1,0–1,5m

## Sträucher

deutscher Name	lateinischer Name	Mindestqualität
Weigela	Weigela Florida 'Newport Red'	Str. 2xv. 1,0–1,5m
Haselnuss	Corylus avellana	Str. 2xv. 1,0–1,5m
Schlehe	Prunus Avium	Str. 2xv. 1,0–1,5m
Hainbuche	Carpinus betulus	Str. 2xv. 1,0–1,5m
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Str. 2xv. 1,0–1,5m
Weißdorn	Crataegus	Str. 2xv. 1,0–1,5m
Roter Holunder	Sambucus racemosa	Str. 2xv. 1,0–1,5m
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	Str. 2xv. 1,0–1,5m
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str. 2xv. 1,0–1,5m

Die Pflanzung von Koniferen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig.  
Das Anlegen von Schotter- und Steingärten ist unzulässig.

### 1.9 Archäologie

Das Vorhabenareal befindet sich im archäologischen Relevanzbereich. Bauvorhaben mit Bodeneingriffen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß §14 SächsDSchG. Werden zudem beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich der zuständigen Landesbehörde für Denkmalschutz anzuzeigen. Es wird darauf verwiesen, dass Bodenfunde gemäß § 20 SächsDSchG der Meldepflicht unterliegen.

### 1.10 Stellplätze, Carports und Garagen

Pro Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze vorzusehen. Sollte entsprechend der SächsBO, gemäß der Nutzung der Grundstücke eine höhere Anzahl an Stellplätzen erforderlich werden, so ist diese höhere Anzahl an Stellplätzen vorzuhalten.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

Glänzende Fassadengestaltungselemente sind nicht zulässig. Außenwände sind als geputzte Fassade oder mit Holz-, Klinker und Natursteinverkleidungen herzustellen.

### 2.1.2 Dachgestaltung

Für Haupt- und Nebengebäude sind Flach-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 50° zulässig.

Für die Dacheindeckung sind dunkle Materialien zu verwenden.

Glänzende oder mehrfarbige Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

## 3. Hinweise zur Planung

### 3.1 Erdbebenzone

Gemäß Sonderdruck im Sächsischen Amtsblatt vom 21.02.2014 liegt die Stadt Werdau in der Erdbebenzone 1. Die geologische Untergrundklasse ist mit *R – felsartig* klassifiziert.

Die Vorgaben zum Bau in Erdbebengebieten (besonders DIN 4149, und DIN EN 1998- EUROCODE 8) sind zu beachten.

### 3.2 Artenschutz

Im Zuge der Gartengestaltung sind zur Umsetzung des Artenschutzes je Grundstück 2 Nisthilfen anzubringen.

### 3.3 Mutterboden

Dem Mutterboden gilt gem. § 202 BauGB besonderer Schutz.

Er ist gesondert abzutragen, auf Mieten zu lagern und nach Bauende im Baugebiet zu nutzen.

### 3.4 Immissionsschutz

Bei der Bearbeitung der östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitlich begrenzte Geräusch-, Geruchs- und Staubimmissionen auftreten.

### 3.5 Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderungen eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.