

Teil B Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des dörflichen Wohngebietes nach § 5a BauNVO:
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Für das in der Planzeichnung festgesetzte Höchstmaß für die Traufhöhe gilt:
 - als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwandscheiben bzw. die Oberkante der Attika des Baukörpers.
 - als unterer Bezugspunkt die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche im Mittel.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1) Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Garagen und Carports sind mindestens 5 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche einzuordnen.

5. Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- (1) Je 200 m² zusammenhängender unbebauter Grundstücksflächen ist ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- (2) Die Randbegrünung an der südöstlichen und östlichen Baugebietsgrenze sowie die mittig im Plangebiet liegende Begrünung sind als freiwachsende Strauchbepflanzung anzulegen.
- (3) Als Bepflanzung sind einheimische Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.
- (4) Die Grünflächen in den festgesetzten Schutzstreifen für Leitungsrechte sind als Rasen zu begrünen bzw. mit flachwurzelligen Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.
- (5) Das anfallende Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen und befestigter Flächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- (6) Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Anliegerstraße ist zu sammeln und in die Regenwasserversickerungsanlage im südöstlichen Teil des Plangebietes zu leiten.

6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis einen befahrbaren Anliegerweg herzustellen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsbetriebe und anderer Medienträger unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

7. Festsetzungen zum Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Im gesamten Plangebiet sind Außenwandkonstruktionen mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R_w \geq 50$ dB zu verwenden.
- (2) Im gesamten Plangebiet sind Fenster mit Schallschutzverglasung (mindestens einfache, asymmetrische Mehrscheiben-Isolierverglasung) einzusetzen.
- (3) Im gesamten Plangebiet sind in Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.
- (4) Bei der Grundrissplanung sollten die Schlafräume und Kinderzimmer in der Südwestfassade angeordnet werden.
- (5) Lockerungen von diesen schallschutztechnischen Festsetzungen sind nur zulässig, wenn dies in einem standortkonkreten Schallschutzkonzept nachgewiesen wird.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.
- (2) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Dachaufbauten sind in ihrer Gesamtbreite auf die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes begrenzt.
- (2) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

III. Hinweise

1. Geologische Untersuchungen

Werden im Zuge der Bebauung weitere Untersuchungen mit geologischem Belang durchgeführt, ist zu beachten, dass für die Durchführung von Bodenaufschlüssen eine Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber der Abteilung 10 des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) bestehen. Ergebnisse von geologischen Untersuchungen, welche von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden bzw. dieser zur Kenntnis gegeben sind, sind stets der Abteilung 10 des LfULG zu übergeben.

2. Bodenschutz

Bei der Ausführung der zukünftigen Baumaßnahmen sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes, wie sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen und unnötigen Versiegelungen sowie sonstigen schädlichen Einflüssen, zu beachten.

3. Kampfmittelbelastung

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder ähnliche Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.

4. Altlasten

Sollten bei der Bauausführung Altlasten bzw. schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Bodenschutz unverzüglich zu unterrichten.

5. Grundstückserschließung

Der Einmündungsbereich der geplanten Anliegerstraße sollte so bemessen werden, dass beim Ein- und Ausfahren die jeweilige Gegenfahrspur der kommunalen Straße nicht benutzt werden muss und die Fahrbahnkanten und das Bankett nicht beschädigt werden. Als Bemessungsfahrzeug ist ein PKW heranzuziehen.

Die Bau- und Unterhaltungslast der Anliegerstraße geht nach Fertigstellung in das Eigentum aller Grundstückseigentümer des Plangebietes über.

Unabhängig von Genehmigungen Dritter ist beim zuständigen Straßenbaulastträger ein Antrag auf Mitbenutzung zu stellen, insofern Verlegungen von Medienleitungen unter Nutzung von Straßengrundstücken erforderlich werden sollten.

Pflanzenliste

Liste A (einheimische Bäume)

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Gemeine Birke)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Liste B (einheimische Sträucher)

Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rubus fruticosus (Echte Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rubus idaeus (Himbeere)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)

Liste C (Gehölze für Feldhecke)

Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)

Rosa dumalis (Graugrüne Rose)
Rosa corymbifera (Heckenrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)