

**Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9/92
für das Gebiet „Pflückuff“ Flur 9, Gemarkung Torgau der Stadt Torgau**

TEXTFESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 (1) BauGB

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung
mit § 83 der Sächsischen Bauordnung

- III. Hinweise

Bearbeitet:
Leipzig, im September 1993
Dr. KUHN-Engineering Bau GmbH
Brandvorwerkstraße 70
04275 Leipzig

Inhaltsverzeichnis

Textfestsetzungen

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB	
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	1
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	1
1.2	Mischgebiet, eingeschränkt (Mle)	1
1.3	Sondergebiet, großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SO)	1
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	1
1.5	Zahl der Vollgeschosse	1
1.6	Grundflächenzahl (GRZ)	1
1.7	Geschoßflächenzahl (GFZ)	1
2.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen - § 9 (1) BauGB	2
2.1	Bauweise	2
2.2	Firstichtung	2
3.	Nebenanlagen und Einrichtung, Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB	2
3.1	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	2
3.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	2
4.	Höhenlage der Baukörper	2
5.	Erschließung	3
6.	Baugrunduntersuchung	3
7.	Landschaftsgestaltung, Grünordnung	3
7.1	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) 20 und 24 BauGB)	3
7.2	Grünflächenanteil auf privaten Grundstücken (gem. § 9 (1) 2 u. 25 BauGB)	5
7.3	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (gem. § 9 (1) 2 und 25 BauGB)	3 - 4
7.4	Schutz des Mutterbodens (gem. § 9 (1) 20 BauGB)	4
7.5	Baumschutz	5
7.6	Pestizideinsatz	5
7.7	Zeitpunkt der Pflanzungen	5
7.8	Pflanzlisten	5 – 8

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2-10) BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die im § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Planes und somit nicht zugelassen. Zulässig sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 der BauNVO.

1.2 Mischgebiet, eingeschränkt (Mle)

Das Mischgebiet wird aus städtebaulichen Gründen gem. § 1 (5) der BauNVO eingeschränkt.

Zulässig sind die im § 6 (2) der BauNVO aufgeführten Nr. 1-5.

Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht erlaubt.

Im nördlichen Teil des Mischgebietes dürfen nur solche Gewerbebetriebe neu angesiedelt werden, die das Wohnen nicht stören.

1.3 Sondergebiet, großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SO)

Das vorhandene Sondergebiet gem. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO wird nach § 1 (5) der BauNVO wie folgt eingeschränkt:

- Sondergebiet ausschließlich für den Einzelhandelsbetrieb Baumarkt und für Lebensmittelverkauf.
- Maximale Verkaufsfläche 5000 m², davon 500 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel.
- Der Verkauf innenstadtrelevanter Sortimente ist nicht zugelassen.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der jeweiligen Grundstücke im WA, Mle und SO sind durch Baugrenzen eingeschränkt.

Außerhalb dieser Baugrenzen sind keinerlei Nebengebäude zugelassen.

1.5 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im:

- WA „ein“ mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. für Hausgruppen „zwei“
- Mle und SO höchstens „zwei“

1.6 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl GRZ ist im WA mit 0,3 und im Mle und SO mit 0,6 festgesetzt.

1.7 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt als Obergrenze im WA - 0,45 - bei I Vollgeschoss bzw. - 0,60 - bei II Vollgeschossen und im Mle und SO -1,2 -.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen - § 9 (1) 2 BauGB

2.1 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Im Mischgebiet (Mle) und Sondergebiet (SO) wird abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt mit folgenden Festschreibungen:

Die Gebäude werden mit seitlichen Grenzabständen als Einzelgebäude errichtet. Die Länge der Gebäudeformen darf höchstens 60 m betragen.

2.2 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung im WA ist auf der Planzeichnung dargestellt. Die Hauptfirstrichtung im Mle und SO wird freigestellt.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen, Garagen und Stellplätze - § 9 (1) 4 BauGB

3.1 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, Garagen und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke nicht zugelassen.

Die erforderlichen Flächen für Stellplätze und Garagen sind bei der Einreichung von Bauanträgen auf dem Grundstück nachzuweisen.

Der öffentliche Parkplatz und öffentliche Stellplätze sind nur für Besucherverkehr des Wohngebietes und Ausflugsverkehr im Rahmen der Freizeitgestaltung zulässig.

Ablösung von Stellplätzen wird nicht gestattet.

3.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind auf öffentlichen Flächen zugelassen.

4. Höhenlage der Baukörper

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird im WA die Höhe (max.) der baulichen Anlagen als Firsthöhe des Gebäudes mit 9,50 m bei I. VG und 11,50 m bei II. VG festgesetzt. Diese Höhen der anbaufähigen Verkehrsfläche der jeweiligen Erschließungsstraße.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die max. Höhe der baulichen Anlagen als Traufhöhe der Gebäude im Mle und SO mit 10 m festgesetzt.

Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe 12 m nicht überschreiten. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Gehwegoberfläche an der jeweiligen Erschließungsstraße in Abhängigkeit zur Geländeneigung.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen im WA, Mle und SO durch untergeordnete Nebenanlagen (Antennen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen u.ä.) überschritten werden.

5. Erschließung

Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die zur Erschließung des Plangebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen und Wohnwegen) geplanten Baumstandorte können, mit Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast ausnahmsweise verändert, aber nicht verringert werden.

6. Baugrunduntersuchung

Jedem Bauantrag ist eine Bauuntersuchung beizulegen.

7. Landschaftsgestaltung, Grünordnung

Die in dem Grünordnungsplan für das Plangebiet enthaltenen Empfehlungen zur Übernahme in den Bebauungsplan werden planungsrechtlich wie folgt festgesetzt:

7.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und 24 BauGB

Die entsprechenden Flächen zum Schutz der Landschaft (Gebietseinfassende Grünzüge) sind von Bebauung freizuhalten und mit Pflanzen der Pflanzlisten zu entwickeln.

7.2 Grünflächenanteil auf den privaten Grundstücken gem. § 9 (1) 2 und 25 BauGB

Der Grünflächenanteil auf privaten Grundstücken muss mindestens 30 % betragen. Auf den privaten Grünflächen sind Pflanzen der Pflanzlisten 1, 2 und 3 anzupflanzen. Hausgärten von Wohngebäuden können individuell gestaltet und bepflanzt werden.

Zur Gliederung der Baukörper großer massiver Hallenbauten im Mle und SO wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt, die wie folgt mit Pflanzen der Pflanzliste auszuführen ist:

- Wandflächen ab 25 m² sind mit je einer Kletterpflanze pro lfd. 3 m zu begrünen.

7.3 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (gem. § 9 (1) 2 und 25 BauGB)

Die mit Pflanzbindungen belegten Grünstrukturen sind zu gestalten und zu erhalten.

Pflanzgebot 1: Öffentliche Grünflächen

Auf öffentlichen Grünflächen sind Pflanzen der Pflanzlisten 1, 2 und 3 standortbezogen anzupflanzen oder den Spontanaufwuchs zu überlassen.

Bei Baum- oder Strauchgruppen ist ein Pflanzraster von 1 m² einzuhalten. Bei Reihenspflanzungen Rasterung gegeneinander versetzt.

Die extensiven Wiesen sind maximal zweimal pro Jahr zu unterschiedlichen Zeitpunkten zu mähen.

Pflanzgebot 2: Private Grundstücksflächen

Auf privaten Grundstücksflächen sind Pflanzen der Listen 1, 2 und 4 anzupflanzen bzw. mit einer Saatmischung nach Liste 3 anzusäen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Je 500 m² angefangene Grundstücksfläche im Mle und SO muss mind. ein Baum der Pflanzenliste 1 als Hochstamm gepflanzt werden.

Stellplatzanlagen im Mle und SO:

Jede 6. PKW-Stellfläche ist durch eine Pflanzfläche zu ersetzen, wobei in deren Mittelpunkt ein hochstämmiger Baum mit 12 cm Stammumfang zu pflanzen ist.

Die Baumscheibe (mindestens 10 m²) ist mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.

Für jede 6. LKW-Stellfläche ist am Rand eine entsprechend o.g. Schemas umfassende zusammenhängende Grünfläche zu gestalten.

Pflanzgebot 3: Öffentliches Verkehrsgrün

Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Die begleitenden Grünflächen der Planstraßen werden mit je einem Gehölz der Pflanzliste 1 oder 2 pro 50 m² Grünfläche bepflanzt.

In die Zwischenräume der Gehölze erfolgt Ansaat gem. Pflanzliste 3.

Pflanzgebot 4: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Verpflichtung der Stadt Torgau zu Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (3) SächsNatschG

1. Pflanz- und Pflegemaßnahmen im Biberhabitat am Ellerngraben (NSG)

- Schutz und Pflege der Jungtriebe der gefälltten Pappeln mit Maschendraht, 5-jährige Betreuung
- Ablenkpflanzung in der Nähe als Futterangebot mit Weidenstecklingen
- Realisierung bis Ende 1994

2. Lückenbepflanzung an der „Blauen Brücke“
(wilde Badestelle im NSG „Großer Teich“)

- dornige Strauchgehölze, 3-reihig, dicht (Schlehe, Hundsrose)
- etwa 15 m langer Pflanzstreifen
- angemessene Sicherungsmaßnahmen und 3-jährige Pflege
- Realisierung Frühjahr 1994

3. Sanierung der 100-jährigen Pappel im Strandbad Torgau

- starker Kronenbeschnitt
- Realisierung Frühjahr 1994

4. Sanierung bzw. Fällung von mind. 25 markanten Starkbäumen im Stadtgebiet

- sonst starke Gefährdung der Verkehrssicherheit
- Realisierung bis Ende 1994

5. Pflanzungen auf öffentlichen Flächen im Wohngebiet Torgau NW (Kitas, Schulen)

- ca. 50 Laubgehölze HS, 3 xv, StU 16 – 18 cm
- Realisierung Frühjahr 1994

Die Kosten der Ersatzmaßnahmen sollen in Summe 69.000,- DM betragen.

7.4 Schutz des Mutterbodens (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zwischenzulagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.

7.5 Baumschutz

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass im Rahmen der Bauarbeiten, insbesondere der Tiefbauarbeiten, die Altbaumbestände im Plangebiet nicht gefährdet werden. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bei Tangierung von Altbäumen ist Handschachtung vorzusehen.

Für das rechtmäßige Entfernen vorhandener Bäume ist die Gültigkeit der Baumschutzsatzung der Stadt Torgau maßgebend.

7.6 Pestizideinsatz

Der Pestizideinsatz auf öffentlichen und privaten Grünflächen ist verboten.

7.7 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Errichten der Baukörper fachgerecht herzustellen. Die dauerhafte Erhaltungspflege (einschließlich notwendig werdender Nachpflanzungen) ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu sichern.

7.8 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume großkronig
(Erschließungsstraßen, Grundstücksbegrenzungen, Parkplätze, Grünflächen)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus x carnea	Purpurkastanie
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betulla pendula	Sandbirke
Fagus selvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzliste 2: (Höhe bis 15 m):
z.B. Feldgehölze, kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba	Tatarischer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Enonymus europaea	Pfaffenhütchen
Forsythia « Lynwood »	Forsythie
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera tatarica	Tataren-Heckenkirsche

Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Philadelphus pubescens/-coronarius	Pfeiffenstrauch, falscher Jasmin
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus triloba	Mandelbäumchen
Pyrus pyraister	Wildbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa cania	Hundsrose
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Pflanzliste 3: Extensive Wiese

Basismischung für mäßig trockene bis frische mäßig nährstoffreiche Böden:

Gräser: (Grasanteil 70 % der Ansaatmischung)

Arrhenatherum elatius	Glattthafer	30 %
Avena pubescens	Weichhaarige Trespe	
Dactylis glomerata	Knaut-Gras	
Festuca pratensis	Wiesen-Schwingel	zus. 30 %
Festuca rubra	Rot-Schwingel	
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras	
Trisetum flavescens	Goldthafer	

Kräuter: (30 % der Ansaatmischung)

Crepis biennis	Wiesen-Pippau	20 %
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel	
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut	
Achillea millefolium	Schafgarbe	zus. 20 %
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	
Bellis perennis	Gänseblümchen	
Campanula patula	Wiesenglockenblume	
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	
Heracleum sphondyleum	Bärenklau	
Knautia arvensis	Wiesenknautie	
Leontodon hispidus	Rauher Löwenzahn	
Plantago lanceolata	Schmalblättriger Wegerich	
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle	
Ranuncullus acris	Scharfer Hahnenfuß	
Taraxacum officinale	Löwenzahn	zus. 20 %
Tragopogon pratensis	Wiesenbocksbart	
Trifolium pratense	Rotklee	

Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis
Vicia cracca	Vogel-Wicke
Vicia sepium	Zaun-Wicke

Zusätzliche Arten für mäßig feuchte Standorte:

Gräser:

Alopecurus pratensis	Wiesenfuchsschwanz
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras

Kräuter:

Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut	10 %
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse	
Polygonum bistorta	Schlangen-Knöterich	
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf	

Zusätzliche Arten für trockene bis mäßig trockene Böden:

Gräser:

Anthoxanthus odoratum	Ruchgras	
Briza media	Zittergras	
Bromus erectus	Aufrechte Trespe zus.	10 %

Kräuter:

Leucanthemum vulgare	Margerite
Onobrychis vivifolia	Esparsette
Pimpinella saxifraga	Oleine Pimpinelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Trifolium campestre	Feld-Klee

Aussaat – Pflegehinweise:

- Herkunft des Saatgutes aus der Region (Heublumensaat)
- Einsaat im Herbst oder im zeitigen Frühjahr
- Aussaatmenge: 10 – 12 g/qm
- Schnitt: 2 x/Jahr für Wiese
 1. Schnitt: nach Abschluss der Gräserblüte (Ende Juni/Anfang Juli)
 2. Schnitt: Ende September

Das Schnittgut soll entfernt und als Kompost oder Mulch verwendet werden.

Pflanzliste 4: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Lonicera henryi	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

INHALTSVERZEICHNIS

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 der Sächsischen Bauordnung

1.	Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB	9
1.1	Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen	9
1.2	Fassaden	9 - 10
1.3	Einfriedungen	10
1.4	Unterkellerung	10
1.5	Heizungsanlagen	10
1.6	Werbeanlagen	10
1.7	Müllbehälter	10
2.	Größe und Gestaltung der Baugrundstücke im WA	10
3.	Sicherung der Infrastruktur	11

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 der Sächsischen Bauordnung**

1. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einrichtungen - § 9 (4) BauGB

1.1 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zugelassen sind nur gleichseitige Dächer (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer) mit gleichseitigem Neigungswinkel und einer Dachneigung von 28 – 51 Grad.

Die Dachflächen sind hart einzudecken.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 0,6 m zur Giebelseite eingehalten wird.

Doppelhäuser und Hausgruppen sollen aus gestalterischen Gründen gruppenweise in Bezug auf Dachneigung, Dachgesims ausgeführt werden.

Eingeschränktes Misch- und Sondergebiet (Mie, SO)

Zugelassen sind bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und Hallenkomplexen Flachdächer mit repräsentativer Attikaausbildung.

Bei einzeln stehenden Gebäuden können geneigte Dächer (Sattel- und Walmdachformen) ausgeführt werden mit gleichen Neigungswinkel und einer Dachneigung von 28 – 40 Grad.

Es ist nicht zulässig, die Dachflächen mit metallischen Baustoffen, die nicht farblich behandelt sind, einzudecken.

1.2 Fassaden

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für die Fassaden der Häuser sind zulässig:

- Sichtmauerwerk im Farbton rot, rotbraun/hell beige bis beige-braun
- Putz (Glattputz, strukturierter Putz) in hellen und natürlichen Farbtönen
- Holzverkleidungen sind an ausgewählten Gebäudeteilen (z.B. Giebel) möglich und dürfen 20 % der Gesamtaußenfläche nicht überschreiten.

Doppelhäuser und Hausgruppen sollen aus gestalterischen Gründen gruppenweise in Bezug auf Außenwandverkleidung ausgeführt werden.

Eingeschränktes Misch- und Sondergebiet (Mle, SO)

Die Gebäudefassaden sind in ihrer Farbgestaltung auf großen Flächen hell mit abgesetzten Fenstern und Türen auszuführen.

Eine Metallverkleidung der Fassaden darf nur ausgeführt werden, wenn eine Farbbehandlung, helle Farben der Erdfarbenskala, erfolgt.

1.3 Einfriedungen

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Trennung der Grundstücke untereinander soll mittels Gehölzen, Sträuchern und Hecken oder durch Einfriedung mit Holzzäunen (Höhe bis 0,8 m) erfolgen.

Die Höhe der Einzäunungen der Grundstücke, die am Waldrand des Torgauer Ratsforstes liegen, darf 1 m betragen.

Eingeschränktes Misch- und Sondergebiet (Mle, SO)

Die Einfriedung der Grundstücke, die nicht dem Wohnen dienen, darf eine max. Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Einfriedung durch Hecke ist erwünscht.

Metallgitter-, Maschendraht und Holzzäune sind zugelassen.

Einfriedungen sind nicht als massiver Mauer- und Betonwandbau gestattet.

Wohngrundstücke im Mle dürfen mit mittels Holzzäunen, Höhe max. 1 m, eingefriedet werden.

1.4 Unterkellerung

Ein Keller- oder Tiefgaragengeschoss ist zugelassen.

1.5 Heizungsanlagen

Es sind nur umweltfreundliche Heizungen zulässig.

Kohlefeuerung ist unzulässig.

1.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

1.7 Müllbehälter

Standplätze für Müllbehälter sind der Sicht durch Begrünung zu entziehen.

2. Größe und Gestaltung der Baugrundstücke im WA

Die Größe der Baugrundstücke für Wohnbaugrundstücksflächen wird:

- für Einzelhäuser auf mind. 500 m² und
- für Doppelhäuser auf mind. 300 m² festgesetzt.

Ausnahmen bis 10 % Minderung sind zulässig.

Die in den Gebäuden vorgelagerten Flächen sind als Vorgärten auszubilden. Die Zugänge zu den Grundstücken sind gepflastert auszubilden.

3. Sicherung der Infrastruktur - § 9a Abs. 1 BauGB

Die festgesetzte bauliche Nutzung der neu erschlossenen Gebiete ist erst zulässig, wenn die Errichtung von Einrichtungen zur schadlosen Abwassersammlung und –beseitigung bzw. der Wasserversorgung gesichert ist.

INHALTSVERZEICHNIS

III. HINWEISE

1.	Landschaftsschutz	12
2.	Wasserschutzgebiete	12
3.	Bodenschutz	12
4.	Bodenfunde	12
5.	Leitungsrecht	12
6.	Darstellung des Bestandes	12
7.	Aufhebung bestehender Rechtssetzungen	12

HINWEISE

1. **Landschaftsschutz**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Dahlener Heide“. Mit Genehmigung des Bebauungsplanes wird das Gebiet gemäß Antrag durch die untere Naturschutzbehörde aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert.

2. **Wasserschutz**

Nach Aussage des Staatl. Umwelfachamtes, Abt. Gewässerschutz, liegt das Plangebiet in keiner Wasserschutzzone.

3. **Bodenschutz**

Entsprechend den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen vom 07.07.92 ist für Bauvorhaben Massenausgleich vorzuschreiben. Daher wird die Erstellung einer Massenbilanz für den Erdaushub notwendig, damit die sinnvolle Verwertung des Bodens gewährleistet ist.

Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen.

Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung oder Entsorgung zuzuführen.

Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten.

Neu anzulegende Vegetationsflächen müssen vom Baubetrieb freigehalten werden. Die DIN 18920 ist einzuhalten.

4. **Bodenfunde**

Nach dem Denkmalschutz und -pflegegesetz sind vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde, soweit sie bei Ausschachtungsarbeiten zutage treten, dem Landesamt für Denkmalpflege sofort fernmündlich anzuzeigen.

Das Gebiet ist als archäologischer Relevanzbereich zu betrachten.

5. **Leitungsrecht**

Die sich im Schutzbereich der überörtlichen Versorgungsleitungen ergebenden Baubeschränkungen bzw. Schutzbestimmungen sind mit jeweiligen Versorgungsträgern (DBP, WESAG, WAB usw.) abzustimmen.

6. **Darstellung des Bestandes**

Die Darstellung vorhandener Straßen und vorhandener Leitungssysteme auf der Planzeichnung erfolgte nachrichtlich.

Flurstücksgrenzen wurden nach den durch das Staatl. Vermessungsamt zur Verfügung gestellten Fortführungsrissen eingearbeitet.

7. **Aufhebung bestehender Rechtssetzungen**

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen auf Grund des Preuß. Flucht. Ges. von 1875, der BauZVO-DDR und BauGB treten mit Rechtsverbindlichkeiten des Bebauungsplanes Nr. 3 außer Kraft.