

# FESTSETZUNGEN

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „ZUR WELSAUER MÜHLE“

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.	Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO)	Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)
2.	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)	
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	✓ 0,4
2.2	Geschoßflächenzahl (GFZ)	✓ 0,8
2.3	Gebäudehöhe	✓ Traufhöhe (TH) <, = 4,50 m über OF Straße an der Nordseite <, = 5,00 m über OF Straße an der Südseite
2.4	Baumassenzahl (BMZ)	—
2.5	Zahl der Vollgeschosse	✓ I + ausgebautes Dachgeschoß
3.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	
3.1	Baugrenzen	✓ Baugrenzen und Baulinien gelten senkrecht zum angegebenen Verlauf ebenso über wie unter OF Gelände
3.2	Baulinien	
3.3	Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude nicht zugelassen. Überdachte Freisitze ohne Seitenwände bis 20 m <sup>2</sup> Grundfläche und Traufhöhe <, = 2,50 m; DN <, = 30° sind zulässig.
4.	Bauweise (§ 22 BauNVO)	offene Bauweise Länge der Einzelbaukörper max. 25 m

5. Stellung der Gebäude  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- 5.1 Firstrichtung ✓ Die Richtung des Hauptfirstes ist wie angegeben zu planen.
6. Höhenlage der Gebäude  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- 6.1 Relative Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe ✓ Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) max. 1,50 m über OF Straße, an der Nordseite gemessen
7. Mindestgröße der Grundstücke  
(§9 Abs.1 Nr.3 BauGB) Die Größen der Baugrundstücke sind wie angegeben zu vermessen
8. Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- 8.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen Als Nebengebäude sind Garagen mit Abstellraum zugelassen.
9. Stellplätze / Garagen  
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- 9.1 Zulässigkeit auf der überbaubaren Grundstücksfläche Bei der Errichtung der Garagen ist eine paarweise Aufstellung zwischen den Nachbarn, wie dargestellt, anzustreben.
- 9.2 Zulässigkeit auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.  
Vor der Garage, zu öffentlichen Verkehrsflächen, ist jeweils 1 Stellplatz von mind. 5,00 m Länge auf dem Privatgrundstück zu garantieren.
10. Sichtflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- 10.1 Einschränkung der baulichen Nutzung (Sichtbehinderung) Im straßenangrenzenden bzw. Einmündungsbereich der Sammelstraße sind bauliche Anlagen über 0,50 m Höhe, bezogen auf OF Straße, nicht zulässig.
- 10.2 Einschränkung der Bepflanzung Sichtversperrende Büsche und Sträucher sowie Großgrün sind im Einbindungsbereich und im Kreuzungsbereich nicht zulässig.

11. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 11.1 Öffentliche Grünflächen Öffentliche Grünflächen werden rund um das Plangebiet entsprechend Grünordnungsplan angelegt.
- 11.2 Private Grünflächen Private Grünflächen dienen der gärtnerischen Nutzung und der Gestaltung des privaten Wohnumfeldes. Die Pflanzgebote und Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind zu beachten.
12. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Die notwendigen Verkehrsflächen - Erschließungsstraße mit Fußweg - sind durch die Erschließung des Wohnungsbaustandortes „Zinna-Süd“ gegeben. Die verkehrsseitige Erschließung der Parzellen erfolgt durch paarweise Grundstückszufahrten wie dargestellt. Die Zuwegung zu den Feldgrundstücken ist durch den Weg Röhrgraben gesichert - ANLAGE 2. Die Zufahrt zur Parkplatzfläche an der B 183 wird wie in ANLAGE 1 dargestellt, abgesichert.
13. Vorkehrungen zum Emissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB) Da der Standort mit Erdgas erschlossen ist, wird die Nutzung von Erdgas als Heizmedium empfohlen.
14. Pflanzgebote / Pflanzehaltungsgebote (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
- 14.1 Darstellung Pflanzgebote wie angegeben  
Straßenbäume und Kleingrün entlang der Sammelstraße  
Schutzpflanzung / Hecken artenreich entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie Durchgrünung der Parkplatzfläche
- 14.2 Festsetzung der Pflanzenwahl Es werden zur Abgrünung einheimische, geeignete Gehölze gepflanzt. Die Pflanzenwahl erfolgt entsprechend der Festlegungen des Grünordnungsplanes. Einschränkungen zur Bepflanzung bestehen in Einmündungsbereichen sowie in Kreuzungsbereichen der Sammelstraße und der Parkplatzausfahrt - hier ist auf Sichtfreiheit zu achten.

15.

Versorgungsanlagen /  
Versorgungsleitungen  
(§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Die Anbindung an die Ver- und  
Entsorgungsleitungen, die bereits durch  
die Erschließung des  
Wohnungsbaustandortes „Zinna-Süd“  
verlegt worden, erfolgt in Abstimmung  
mit den Trägern öffentlicher Belange.

---

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

1. Fassadengestaltung (§ 83 SächsBO)
  - 1.1 Material Putz  
Teilflächen bis max. 30% verklindert  
bzw. Sichtmauerwerk,  
Holzverschalungen
  - 1.2 Farbgestaltung helle Farbtöne  
Garagen, nachbarschaftlich  
gekoppelt, sind einheitlich, sowohl  
hinsichtlich des Materials, als auch in  
der Farbgebung zu gestalten.
2. Dachform (§ 83 SächsBO)
  - 2.1 Festsetzung der Dachform
    - 2.1.1 Hauptgebäude ✓ Satteldach, DN 35° - 50°, auch  
Krüppelwalmdach
    - 2.1.2 Nebengebäude keine Festlegung
3. Dachgestaltung (§ 83 SächsBO)
  - 3.1 Material ✓ Ziegel- oder Dachsteine
  - 3.2 Farbgestaltung naturrot bis braun
  - 3.3 Zulässigkeit von Dachaufbauten Dachgauben sind zulässig, der  
Hauptfirst muß eindeutig erkennbar  
sein.  
Antennen und Sat-Anlagen sind so  
anzuordnen, daß sie von öffentlichen  
Flächen aus nicht sichtbar sind. Der  
Standort ist mit Kabelfernsehen  
versorgt.
4. Gestaltung der nicht überbauten  
Flächen (§ 83 SächsBO)
  - 4.1 Materialgestaltung Betonflächen und bituminöse Beläge  
sind zur Befestigung von Zufahrten  
und Wegen sowie Stellplätzen auf  
dem Grundstück unzulässig.

- 4.2 Gestaltung der Vorgartenflächen Bauliche Anlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist gärtnerisch anzulegen.
5. Einfriedungen (§ 83 SächsBO) Einfriedungen sind wie folgt zulässig:  
Stütz- und Sichtmauern: zur Straße max. 0,50 m hoch, sonst max. 1,00 m  
Zäune (außer Maschendraht): zur Straße max. 1,00 m hoch, sonst max. 1,50 m  
Hecken: zur Straße max. 0,75 m hoch, sonst max. 1,50 m
6. Werbeanlagen (§ 83 SächsBO) Werbeanlagen >, = 0,50 m<sup>2</sup> Größe sind im Planungsgebiet nicht gestattet.

---

KENNZEICHNUNG

---

1. Kulturdenkmale (§9 Abs.6 BauGB)
1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein oder Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52591, zu melden
  2. Vor Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 01097 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.
  3. Die Passagen unter 1. Und 2. Sind schriftlich im Wortlaut allen an der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
  4. Die Passagen unter 1. Und 2. Sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
2. Wasserschutzgebiete (§ 9 Abs 6 BauGB)
- Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IV nach Beschluß des Bezirkstages 42/VIII/83 vom 02.06.1983 Unbelastetes Niederschlagswasser sollte zur Versickerung kommen bzw. Regenwassernutzung angestrebt werden.