

## Allgemeine Vorschriften

Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB besteht aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), den Hinweisen (ohne Festsetzungscharakter) und der Zeichenerklärung (Teil C) und ist zwischen dem Erschließungsträger, der Landschaftsgestaltung, Straßen-Tief- und Wasserbau GmbH und dem Verfahrensträger, hier die Stadt Brand-Erbisdorf, abgestimmt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs</b><br/>Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Erbisdorf:<br/>516/4, 516/15, 516/17, 516/18 vollumfänglich und Flurstück 516/16 sowie 517/2 anteilig.</p>   | <p><b>§ 9 Abs. 7 BauGB</b></p>                                   |
| <p><b>2 Art der baulichen Nutzung</b></p> <p>2.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA1 – WA3) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.</p>   | <p><b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br/>§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO</b></p> |
| <p><b>3 Maß der baulichen Nutzung</b><br/>Die Festsetzungen entsprechen § 16 BauNVO und sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.</p> <p>3.1 Die Grundflächenzahl ist gemäß § 19 BauNVO mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.</p> <p>3.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß mit 2 Vollgeschossen (II) festgesetzt. Der Ausbau der Dachgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, ist zulässig.<br/>Die Geschossflächenzahl der Vollgeschosse wird auf GFZ 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.</p> <p>3.3 Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximale Traufhöhe (TH) mit 5,5 m festgesetzt.<br/>Davon ausgenommen ist die Höhe der Walmtraufen des Krüppelwalmdachs.</p> | <p><b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br/>§ 16-21a BauNVO</b></p>         |
| <p><b>4 Bauweise</b></p> <p>Für das Baugebiet ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.</p>  | <p><b>§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, §<br/>22 BauNVO</b></p>             |

**5 Überbaubare Grundstücksflächen**

**§ 19 Abs. 4 Nr. 3,  
§ 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind hinsichtlich ihrer Lage durch Baugrenzen festgesetzt. Die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind in die Grundfläche einzurechnen.

**6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
§ 12 BauNVO**

Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen ist entsprechend § 12 BauNVO ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Davon ausgenommen ist eine Zufahrt.

**7 Verkehrsfläche**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

7.1 Die Verkehrserschließung erfolgt ausgehend vom Brandsteig durch eine Wohnstraße, welche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

7.2 Ausgehend von der Wohnstraße wird eine Geh-/Radwegverbindung zum kommunalen Flurstück 487 Gemarkung Erbsdorf als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg festgesetzt.

**8 Ableitung Niederschlagswasser**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten, infiltrationsfähig oder nicht überbauten Flächen ist an Ort und Stelle zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sowie nicht versickerndes Niederschlagswasser der privaten überbauten Flächen ist zu fassen und dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

**9 Festsetzungen zur Grünordnung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20  
BauGB**

9.1 Im Planteil sind die privaten Grünflächen und ihre Nutzung festgesetzt.

Auf privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stützmauern und Einfriedungen (hier Zäune) nach § 61 Abs. 1 Nr. 7 SächsBO i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 13.1 dieses Bebauungsplans unzulässig.

9.2 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Anpflanzgebot sind gebietseigene Strauch- oder Baumhecken (Auswahl aus Pflanzliste Nr. III) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl der anzupflanzenden Gehölze richtet sich nach der Größe der festgesetzten Grünfläche des jeweiligen Grundstücks. Pro angefangene 5 m<sup>2</sup> festgesetzter Grünfläche ist mindestens ein

gebietseigener Strauch oder Baum (Auswahl aus Pflanzlisten Nr. II und III) zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt für Bäume H 3xv 10-12 mDB und Sträucher vStr 60-100 Tr 3-5. Für Obstbaumsorten sind Halbstämme der Mindestpflanzqualität ha 3xv 10-12 mDB gleichsam zulässig.

Die Standorte der einzelnen Pflanzen innerhalb der Grünfläche sind unter Beachtung der Heckenform und gesetzlichen Grenzabstände frei wählbar.

- 9.3 Pro angefangene 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche des jeweiligen Grundstücks ist ein gebietseigener hoch- oder halbstämmiger Baum oder drei gebietseigene Sträucher entsprechend der Pflanzlisten (Auswahl aus Pflanzliste Nr. I-III) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzqualität beträgt für Bäume ha bzw. H 3xv 10-12 mDB und Sträucher vStr 60-100 Tr 3-5. Für Obstbaumsorten sind Halbstämme der Mindestpflanzqualität ha 3xv 10-12 mDB gleichsam zulässig.

Der Standort auf dem Grundstück ist unter Beachtung der gesetzlichen Grenzabstände frei wählbar.

Die versiegelte Fläche umfasst die Grundflächen der Gebäude (inkl. Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) sowie der befestigten Zufahrten, Stellplätze und Fußwege.

#### 9.4 Pflanzlisten

##### I gebietseigene großkronige Bäume

Obstbäume aller Art in regionaltypischen Sorten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Prunus padus	Gewöhnliche Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

##### II gebietseigene Kleinkronige Bäume:

Obstbäume aller Art in regionaltypischen Sorten

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

##### III gebietseigene Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Gewöhnliche Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rhamnus frangula/Frangula alnus	Echter Faulbaum
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- 9.5 Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Fußwegen auf den privaten Grundstücksflächen ist nur aus infiltrationsfähigen Materialien zulässig.
- 9.6 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 SächsBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- 9.7 Innerhalb des Geltungsbereichs ggf. vorhandene Bestandsgehölze der angrenzenden Halde des Flst. 486 sind zu erhalten und bei natürlichem Ausfall durch Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 9.2 zu ersetzen.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO**

### **10 Aufschüttungen / Abgrabungen**

**§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO**

Nicht nach § 61 Abs. 1 Nr. 9 SächsBO verfahrensfreie Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1 m über natürlicher Geländeoberkante widersprechen nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und sind gemäß § 30 BauGB zulässig. Darüber hinausgehende Maße bedürfen der Einzelfallprüfung.

Die Festsetzung entbindet den Bauherren nicht von der Genehmigungspflicht. Die Pflichten aus § 17 SächsNRG (Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr bei Bodenerhöhungen) sind zu beachten. Gleichsam sind durch Abgrabungen verursachte Gefährdungen benachbarter Grundstücke auszuschließen.

### **11 Dachform und -neigung**

**§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO**

Als zulässige Dachformen werden Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Krüppelwalmdach (KWD) festgesetzt.

Die Dachneigung ist mit 30° bis 45° auszuführen.

### **12 Dachgestaltung**

**§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO**

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Materialien zulässig, die eine matte Oberfläche besitzen und hinsichtlich der Farbgebung der Eigenart der Wohnbebauung der näheren Umgebung, **d.h. dunklen Farbtöne der RAL-Farbgruppen Schwarz, Grau und Braun**, entsprechen.

### **13 Einfriedungen**

**§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO**

Die in nachfolgender Nr. 13.1 und 13.2 festgesetzten Höhen von Einfriedungen sind jeweils Gesamthöhen über **Bezugspunkt** Geländeoberkante ihres Standorts, Sockel, **Böschungen**, Geländeaufschüttungen u. ä. sind in die Gesamthöhe einzurechnen.

13.1 Im Bereich der Grünflächen mit Pflanzgebot zugelassene Einfriedungen (hier Zäune) sind offen auszuführen und auf eine Gesamthöhe von maximal 1,0 m **über vorgenanntem Bezugspunkt** beschränkt.

13.2 Die Gesamthöhe von Einfriedungen (hier Zäune, Mauern) im Bereich der sonstigen Flächen ist auf

maximal 1,5 m über vorgenanntem Bezugspunkt beschränkt.

- 13.3 Davon ausgenommen sind Umzäunungen öffentlicher technischer Anlagen (hier: Regenrückhaltebecken).