

BEBAUUNGSPLAN

"WOHNPARK AUENHAINER ALLEE"

Satzungsexemplar

MARKKLEEBERG, DEN 27. FEBRUAR 2013

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 9 Abs. 1 bis 3 und 5 bis 7 BauGB]

1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 3 - 14 BauNVO]

Die im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete werden als Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

2 Höhe baulicher Anlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO]

- 2.1 Als Bezugshöhe wird die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Planstraße B, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks festgesetzt.
- 2.2 Die maximale Gebäudehöhe darf 10,5 Meter über der Bezugshöhe betragen.
- 2.3 Die maximale Höhe der Oberkante der Decke des zweiten Vollgeschosses darf 7,0 Meter über der Bezugshöhe nicht überschreiten.

3 Grundflächenzahl und Grundfläche baulicher Anlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO]

- 3.1 Die GRZ darf maximal 0,3 betragen.
- 3.2 Eine Überschreitung der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist unzulässig.
- 3.3 Die Grundfläche von Gebäuden, die eine Wohnnutzung ermöglichen, darf je Baugrundstück 150 m² in der Gesamtheit nicht überschreiten.
Bei Gebäuden, die eine maximale Traufhöhe von 5,50 Meter aufweisen, darf die Grundfläche ausnahmsweise auf 170 m² erhöht werden.
- 3.4 Die Grundfläche des dritten Vollgeschosses darf nur 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.
- 3.5 Untergeordnete Teile baulicher Anlagen, die das Grundstück überdecken, den Boden jedoch nicht versiegeln, sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

4 Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO]

- 4.1 In den Baugebieten ist offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO]

- 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5.2 Gebäude und bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen und die keine Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO darstellen, die der Garten-
nutzung dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Gartennutzung dienen, sind auch
auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese
nicht einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB unterliegen.

6 Breite der Baugrundstücke

[§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB]

- 6.1 Die Breiten der Baugrundstücke entlang der Planstraße B müssen mindestens 18,0
Meter betragen.
- 6.2 Eine Abweichung von der Festsetzung 6.1 ist ausnahmsweise zulässig unter der Vo-
raussetzung, dass
- Gebäude und bauliche Anlagen, von den Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen
und die gemäß § 6 Abs. 7 SächsBO in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie
ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, nur an einer Grundstücksgrenze ange-
baut werden und
 - die unversiegelte Freifläche des Grundstücks mindestens 450 m² beträgt.

7 Stellplätze und Garagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO]

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten.

8 Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB]

- 8.1 Die Planstraße A wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- 8.2 Die Planstraße B wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

9 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

[§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB]

In den Flächen sind

- die Errichtung von jeglichen baulichen Anlagen, soweit sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- die Errichtung von Einfriedungen,
- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- die Entfernung von Bäumen und Sträuchern, soweit dies nicht für die Unterhaltung des Auenhainer Grabens oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist und
- die (auch nur zeitweise) Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können

unzulässig.

10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

10.1 Auf den Flächen sind Gehölze zu pflanzen.

10.2 Die Flächen sind in Kernbereich, Mantelbereich und Saumbereich zu gliedern, auf denen die zu pflanzenden Gehölze höhenmäßig zu staffeln sind.

10.3 Der Kernbereich befindet sich in der Mitte der jeweiligen Maßnahmenfläche. In ihm sind folgende Bäume zu pflanzen:

- Pflanzdichte: 1 Baum je 2,0 m²
- Pflanzqualität: 2x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 8-10 cm
- Baumart:

Ulmus minor	Feldulme,
Betula pendula	Birke,
Tilia cordata	Winterlinde,
Quercus robur	Stieleiche,
Quercus petraea	Traubeneiche,
Salix caprea	Salweide,
Carpinus betulus	Hainbuche,
Malus sylvestris	Wildapfel,
Pyrus communis	Wildbirne.

- 10.4 Der Mantelbereich umgibt den Kernbereich vollständig. In ihm sind folgende Großsträucher zu pflanzen:
- Pflanzdichte: zweireihig, 1 Strauch je 1,5 m²
 - Pflanzqualität: 2x verpflanzt, 3-5 Triebe
 - Strauchart:
 - Acer campestre Feldahorn
 - Salix caprea Salweide
 - Malus sylvestris Wildapfel
 - Pyrus communis Wildbirne
 - Corylus avellana Haselnuss
 - Sorbus aucuparia Vogelbeere
 - Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
 - Cornus sanguinea Hartriegel
 - Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 - Prunus spinosa Schlehe
- 10.5 Der Saumbereich umgibt den Mantelbereich bis zur Grenze der jeweiligen Maßnahmefläche. In ihm sind folgende niedrige Sträucher zu pflanzen:
- Pflanzdichte: einreihig, 1 Strauch je 1,0 m²
 - Pflanzqualität: 2x verpflanzt, 3-5 Triebe
 - Strauchart:
 - Cornus sanguinea Hartriegel
 - Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Rubus spp. Brombeer-, Himbeer-Wildarten
 - Rosa spp. einheimische Wildrosen
- 11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB]
- 11.1 In den festgesetzten Flächen ist pro Grundstück je angefangene 15 Meter angrenzender Straßenverkehrsfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 11.2 Die Anpflanzung hat spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung auf dem Grundstück zu erfolgen.
- 11.3 Auf den Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB festgesetzt sind, dürfen außer Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

12 Ableitung von Oberflächenwasser

[§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB]

- 12.1 Das gesamte im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist zentral zu sammeln, zu reinigen und in den Vorfluter (Auenhainer Graben) abzuleiten.
- 12.2 Es dürfen maximal 10,0 l/s in den Vorfluter eingeleitet werden.

13 Erhaltung der Funktionstüchtigkeit vorhandener Drainageleitungen

Im Zuge jeglicher Baumaßnahmen vorgefundene Drainageleitungen sind so aufzunehmen und zu verlegen, dass ihre weitere Funktionsfähigkeit dauerhaft gewährleistet ist. Die Drainageleitungen sind im Rahmen der Bestandsvermessung zu dokumentieren.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]

14 Einfriedungen

- 14.1 Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken mit einer Gesamthöhe von 1,50 Meter zulässig.
- 14.2 Die Sockelhöhe darf bei Zäunen maximal 0,1 Meter betragen.
- 14.3 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 1,0 Meter zur Planstraße B haben.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB]

Auf dem Flurstück 7/57 der Gemarkung Auenhain wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Benutzer und Besucher der anliegenden Flurstücke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

16 Abweichungen

Abweichungen von den Festsetzungen 2, 3 und 11 sind unzulässig.