

## GEMEINDE STEINA

# BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG AM SPORTPLATZ“ STEINA

## ENTWURF

---

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i. V. mit BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

###### 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

###### 1.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO; § 9 Abs. 3 BauGB)

###### 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 19 BauNVO

- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten unzulässig.

###### 1.2.2 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Schnittpunkt Mitte Zufahrt mit Mittellinie Straße) bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut  
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

- 1.2.3 Ausnahme von der Höhenbeschränkung**  
Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.
- 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (Z), Geschossflächenzahl (GFZ)**  
gemäß § 16 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 20 BauNVO  
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -
- 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- 1.3.1 Bauweise** gemäß § 22 BauNVO  
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -  
  
Zulässig ist nur die Errichtung von Einzelhäusern.
- 1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gemäß § 23 BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.  
  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.  
  
Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
  
Die Baugrundstücke dürfen folgende Größen nicht unterschreiten:  
Im allgemeinen Wohngebiet WA: 600 m<sup>2</sup>.
- 1.5 Grünflächen / Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 1.5.1 Öffentliche Grünflächen**  
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten zentralen öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung einer Anlage für Regenwasserrückhaltung zulässig. Sofern diese als offenes Erdbecken ausgebildet wird, ist dieses mit Landschaftsrasen einzusäen.  
  
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten westlichen öffentlichen Grünfläche ist der Gehölzbestand mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu einer geschlossenen Gehölzpflanzung auf der festgesetzten Fläche zu ergänzen, vorhandene Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen.
- 1.5.2 Private Grünflächen**  
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche ist eine Streuobstwiese, bestehend aus heimischen hochstämmigen Obstsorten, im Pflanzraster von ca. 12 x 12 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
  
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten wird der Kreis der Begünstigten wie folgt bestimmt:

- 1.6.1 Fläche mit Leitungsrecht 1 (LR 1)**  
Die Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Abwasserleitungen zu belasten.
- 1.6.2 Fläche mit Leitungsrecht 2 (LR 2)**  
Die Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der ENSO Netz GmbH zu belasten.
- 1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 Begrenzung der Bodenversiegelung**  
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten oberhalb der Geländeoberfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- 1.7.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser**  
Das auf den überbauten Flächen der Wohnbaugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal abzugeben.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

<u>Schalleistung</u>	<u>erforderlicher Mindestabstand</u>
45 dB(A)	4,4 m
50 dB(A)	6,7 m
55 dB(A)	12,4 m
60 dB(A)	22,2 m
65 dB(A)	31,8 m
70 dB(A)	48,8 m
80 dB(A)	79,2 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen-gutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

#### **2.1.1 Dächer**

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Sattel-, Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Für Nebengebäude sind darüber hinaus Flachdächer zulässig.

### 2.1.2 **Fassaden**

Klinkerfassaden sind im allgemeinen Wohngebiet WA unzulässig.

## 2.2 **Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen**

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

### 2.2.1 **Freiflächen**

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### 2.2.2 **Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen.

### 2.2.3 **Grundstückseinfriedungen**

Entlang der öffentlichen Straßen und Fußwege sind nur Zäune bis maximal 1,50 m Höhe und Laubhölzhecken bis maximal 0,80 m Höhe zulässig.

Mauern sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

Zu den öffentlichen Straßen haben Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m einzuhalten.

## 3 **HINWEISE**

### 3.1 **Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

### 3.2 **Meldepflicht von Bodenfunden**

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

### 3.3 **Bodenschutz / Altlasten**

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### 3.4 **Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

### 3.5 **Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht**

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

### 3.6 **Vorsorgender Radonschutz**

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.