

## **TEIL B: TEXT**

### **I. FESTSETZUNGEN**

[§9 Abs. 1, 1a, 3 und 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

[§ 9 Abs. 1, 1a und 3 BauGB]

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ]

a) Für das Baugebiet WA 1 wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Für die Baugebiete WA 2 bis WA 14 wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von

- Betrieben des Beherbergungsgewerbe,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

(§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

###### **1.2.1 Traufhöhe**

Die Höhe der Traufe (TH), gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut über der jeweiligen Bezugshöhe ist in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten WA2-WA14 wie folgt festgesetzt:

- Gebäude mit einem Vollgeschoss und Satteldach:  $TH_{max} = 3,80 \text{ m}$
- Gebäude mit einem Vollgeschoss und Walmdach:  $TH_{max} = 3,30 \text{ m}$
- Gebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen und Satteldach:  $TH_{max} = 5,80 \text{ m}$

Zur Bezugshöhe gilt die Textliche Festsetzung Nr. 1.2.3 Buchst. b) entsprechend.  
[§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO]

###### **1.2.2 Maßgebende Grundstücksfläche**

Die in der Planzeichnung festgesetzte und mit F12 bezeichnete Fläche zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen ist nicht maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.

In den Flächen der Baugebiete WA1, WA6, WA10 und WA14 ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche der Baugrundstücke maßgeblich, die nordöstlich der entlang der Südwestseite der Lärmschutzwand festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von F12 liegt.

[§ 19 (3) BauNVO]

###### **1.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen**

a) Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens 0,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die Oberkante der mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche GL4, gemessen in dem der Fassade gegenüber liegendem Abschnitt.

b) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens 0,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes.

[§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nrn.1 u. 2 BauGB]

### **1.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

#### **1.3.1 Baulinien**

[§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO]

a) In der Fläche für den Gemeinbedarf KITA ist entlang der in West-Ost-Richtung verlaufenden Baulinie ein Zurücktretan untergeordneter Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 3,0 m hinter die Baulinie zulässig.

b) Die in den WA-Gebieten gemäß Planzeichnung festgesetzten Baulinien können für der Fassade untergeordnete bauliche Elemente wie Vordächer, Gesimse, Freitreppen und dergleichen um bis zu 1,20 m überschritten werden.

#### **1.3.2 Baugrenzen**

[§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO]

Im gesamten Plangebiet ist die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und untergeordnete Fassadenteile bis zu einer Tiefe von 2,0 m über die Baugrenze zulässig.

### **1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

#### **1.4.1 Nebenanlagen**

In den Baugebieten WA2 – WA14 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück nur eine Nebenanlage bis zu einer Größe von max. 15 m<sup>3</sup> Brutto-rauminhalt zulässig.

[§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO]

#### **1.4.2 Stellplätze / Garagen (einschließlich Carports)**

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

a) Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

b) Carports (Stellplätze mit Schutzdächern) sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Carports sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 2.5)

c) Sonstige Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **1.5 Flächen für den Gemeinbedarf**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ sind ambulante, teilstationäre und vollstationäre Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Zweckbestimmung des Betreuten Wohnens und der Versorgung und Pflege des zu betreuenden Personenkreises dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für die medizinische Nachsorge und eine damit verbundene Versorgung und Pflege von Patienten.

Ausnahmsweise zulässig ist im Zusammenhang mit dem festgesetzten Nutzungszweck eine Einrichtung für Aus- und Fortbildungszwecke bis zu einer maximalen Geschossfläche von insgesamt 750 m<sup>2</sup>.

## **1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

### **1.6.1 Befestigung von Stellplatzflächen und Wegen**

Die Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

### **1.6.2 Versickerung von Niederschlagswasser**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Gartenbewässerung) verwendet wird, vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

Von der vollständigen Versickerung kann insoweit abgesehen werden, wie nachgewiesen wird, dass die Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodeneigenschaften des Baugrundstücks nur mit unvertretbar hohem Aufwand möglich wäre.

Die Möglichkeit der Herstellung eines Notüberlaufes mit Anschluss an die öffentliche Regenentwässerung bleibt von Satz 1 und 2 unberührt.

## **1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

### **GFL 1 Eingangsbereich der Flächen für Gemeinbedarf**

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur medientechnischen Erschließung der Anlieger.

Außerdem sind innerhalb dieser gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche Stellplätze zulässig, soweit diese im Zusammenhang mit der Andienung der Gemeinbedarfseinrichtungen notwendig sind.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO]

### **GFL 2 Privatstraße 5**

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur medientechnischen Erschließung der Anlieger.

### **GFL 3 Südliche Gemeinschaftszufahrt am Tirolerweg**

Gerecht zugunsten der Anlieger (WA1 und Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen: Kita und Betreutes Wohnen), Fahrrecht zugunsten der Anlieger des WA 1 und der Anlieger der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Betreutes Wohnen, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur medientechnischen Erschließung der Anlieger.

### **GL 4 Öffentliche Fußwege auf den Flächen für Gemeinbedarf**

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur medientechnischen Erschließung der Anlieger.

### **G 5 Gartenweg Kita / Betreutes Wohnen**

Gerecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung: KITA und Betreutes Wohnen.

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des Gehrechtes G5 kann in Bezug auf die genaue Lage des Gehwegs in Abhängigkeit von der Freiflächenplanung ausnahmsweise abgewichen werden, soweit eine durchgängige Wegeverbindung, die der mit der Fläche G5 bezweckten Verbindung entspricht und bei einer durchgängigen Breite des Gehwegs von mindestens 2 m gewährleistet wird.

## **1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

Verbrennungsgebot: Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes ist bei Errichtung neuer oder wesentlich geänderter Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung >15kW zur Beheizung von Gebäuden der Einsatz fester Brennstoffe nur dann zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffwert eingehalten wird: Staub  $\leq 50\text{mg/m}^3$  Abgasvolumen (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe).

## **1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

### **1.9.1 Lärmschutzwand**

Entlang der Ostseite der in der Planzeichnung festgesetzten Linie ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m zu errichten. Das Schalldämmmaß der Lärmschutzwand muss mindestens 25 dB betragen.

### **1.9.2 Lärmschutzwall**

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage in Form eines bepflanzten Erdhügels mit einer Höhe von mindestens 3,0 m bis maximal 5,0 m herzustellen.

### **1.9.3 Schutz vor Verkehrslärm an Gebäuden**

a) Beim Neubau von Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 i.V.m. der VDI 2719 erforderlich. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind der Vignette I zur Planzeichnung zu entnehmen.

b) Nach der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ sind (zur Gewährleistung der Anhaltswerte für Innenpegel nach Tabelle 6 der Richtlinie) bei geplanten schutzwürdigen Nutzungen, an denen im Nachtzeitraum unabhängig von der Lage zur Lärmquelle ein Außengeräuschpegel von 50dB(A) überschritten wird, Schlaf- und Ruheräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Schalldämmenden Zuluftseinrichtungen oder Rollläden dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des bewerteten Raumes führen.

c) Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass erheblich geringere Schallimmissionen auf ein Gebäude oder dessen Gebäudeteile wirken, können abweichend von a) und b) geringere Schalldämmmaße vorgesehen werden.

## **1.10 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

[§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a bzw. 25b BauGB]

### **1.10.1 F1 - Bäume in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße 6)**

An den gemäß Planzeichnung in der Planstraße 6 festgesetzten Standorten sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) mit Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen. Dabei ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> freizuhalten.

In Abhängigkeit von der Lage der Grundstückszufahrten können die festgesetzten Baumstandorte um bis zu 3 m parallel entlang der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 6 verschoben werden.

### **1.10.2 F2 – Bäume entlang der Lärmschutzwand**

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Winter-Linden (*Tilia cordata*), Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung hat die Einhaltung der Schutzabstände zu vorhandenen Versorgungsleitungen zu beachten. In Abhängigkeit von baulichen Details der Lärmschutzwand können die Baumstandorte um bis zu 3 m parallel zur Lärmschutzwand verschoben werden.

### **1.10.3 F3 - Straßenbegleitende Bäume auf privaten Grundstücksflächen**

Entlang des verlängerten Tiroler Wegs sind beidseits auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten auf den privaten Grundstücksflächen Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume entlang der Westseite des Tirolerwegs sind mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen, entlang der Ostseite sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie des verlängerten Tirolerwegs verschoben werden.

Innerhalb der Baugebiete WA1 und WA5 sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 3 m parallel zu den Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen 4 bzw. 7 verschoben werden.

In allen Fällen ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> freizuhalten.

### **1.10.4 F4 – Bäume entlang der nördlichen Erschließung der Gemeinbedarfsflächen**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang der nördlichen Grenze der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sind Winter-Linden (*Tilia cordata*) mit Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Dabei ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> freizuhalten. Die festgesetzten Standorte können innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen parallel zur nächstliegenden Grundstücksgrenze um bis zu 6 m verschoben werden.

### **1.10.5 F5 - Hausgärten**

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gilt:

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile der jeweiligen Baugrundstücke sind je angefangene 150 m<sup>2</sup> mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand oder die nach F3 anzupflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden.

Auf 15% der gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile der jeweiligen Baugrundstücke sind Strauchpflanzungen anzulegen.

#### **1.10.6 F6 - Freiflächen (betreutes Wohnen)**

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ sind die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile des Baugrundstücks je angefangene 150 m<sup>2</sup> mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand oder die nach F3 und F4 anzupflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden.

Auf 30% der gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile der jeweiligen Baugrundstücke sind Strauchpflanzungen anzulegen.

#### **1.10.7 F7 – neue Grabenanlage (Betreutes Wohnen)**

Die in der Planzeichnung mit F7 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Feuchtbereich in Form eines offenen Grabens anzulegen und mit standortgerechten heimischen Hochstauden und Gräsern zu bepflanzen (siehe Artenauswahlliste: Stauden und Gräser für Feuchtstandorte). Der Graben ist mit dem auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser zu bespannen. Ein Überlauf kann an die öffentliche Regenentwässerung angeschlossen werden.

#### **1.10.8 F8 – vorhandener Graben (Betreutes Wohnen)**

Die gemäß Planzeichnung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte und mit F8 gekennzeichnete Fläche des vorhandenen Grabenabschnitts kann mit auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser bespannt werden und ist durch standortgerechte Pflanzungen zu ergänzen und zu entwickeln (siehe Artenauswahlliste: Stauden und Gräser für Feuchtstandorte). Ein Überlauf kann an die öffentliche Regenentwässerung angeschlossen werden.

#### **1.10.9 F9 - Freiflächen Kita (Fläche für Gemeinbedarf)**

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile des Baugrundstücks sind je angefangene 150 m<sup>2</sup> mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum zu bepflanzen, wobei die nach F4 anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Auf 15% der gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächenanteile der jeweiligen Baugrundstücke sind Strauchpflanzungen anzulegen.

#### **1.10.10 F10 – Fassadenbegrünung / Begrünung von Nebenanlagen und Garagen**

Fenster- und öffnungslose Haus- und Garagenwände ab 15 m<sup>2</sup> Flächengröße sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Dabei sind pro laufenden Meter 3 Pflanzen zu setzen.

Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Müllstandplätze sind mit Kletterpflanzen bzw. mit einer immergrünen Laubhecke einzufrieden.

Die Dachflächen von Garagen (auch Carports) sind mindestens extensiv zu begrünen.

### **1.10.11 F11 – Begrünung der Lärmschutzwand**

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand entlang der Prager Straße ist beidseitig mindestens zur Hälfte ihrer Länge mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei sind pro laufendem Meter drei Pflanzen zu setzen.

Die Gebäudefassaden der Kindertagesstätte (Kita) und des WA1 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

### **1.10.12 F12 – Freifläche entlang der Prager Straße**

Die in der Planzeichnung entlang der Südwestseite der Lärmschutzwand festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen F12 ist mit einer artenreichen Kräuter-Gras-Ansaat gemäß Pflanzliste zu begrünen. Innerhalb dieser Fläche ist die notwendige Wartungszufahrt zum Leitungsknoten Anzengruber Straße zulässig. Für die Befestigung gilt die Textliche Festsetzung 1.6.1.

### **1.10.13 F13 - Erhaltung von Bäumen**

Bei Abgang der in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume ist die Ersatzpflanzung außerhalb des Schutzstreifens der Trinkwasserfernleitung bzw. in einem Umkreis von 3 m vorzunehmen.

## **1.11 Externe Kompensationsmaßnahmen**

[§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a (3) BauGB]

Zuordnungsfestsetzung:

Dem Eingriff im Plangebiet auf den Flurstücken des Geltungsbereiches werden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

E1: Abbruch-, Entsiegelung, Aufforstung auf dem ehemaligen Gelände der Stadtwerke Leipzig, Koberger Straße 15, Flurstück 1501/1 der Gemarkung Connewitz; zugeordneter Flächenanteil von ca. 3.644 m<sup>2</sup>

E2: Bepflanzung bzw. Aufforstung am Meusdorfer Teich, Flurstücke 1/2 und 1/7 der Gemarkung Meusdorf; zugeordneter Flächenanteil von ca. 18.685 m<sup>2</sup>

E3: Aufforstungsmaßnahme „Willwisch“ auf dem Flurstück 263/6 der Gemarkung Sommerfeld; zugeordneter Flächenanteil von ca. 1.366 m<sup>2</sup>

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a (3) BauGB]

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

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

### **2.1 Dachform und -neigung**

a) Für die Gebäude in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: BEWO (Betreutes Wohnen) sind die Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 5 – 25 Grad Dachneigung und Flachdächer zulässig.

b) Für den Gebäudekomplex in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KITA (Kindertagesstätte) sind geneigte Dachflächen mit einer Neigung zwischen 5 – 25 Grad in Kombination mit Flachdachflächen zulässig.

c) In den Allgemeinen Wohngebiete sind als Dachneigung in den Baugebieten entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung zulässig:

für Satteldächer	(Sd)	35 – 40 Grad Dachneigung
für Walmdächer	(Wd)	25 – 35 Grad Dachneigung
für Flachdächer	(Fd)	0 – 5 Grad Dachneigung
für Pultdächer	(PD)	5 - 20 Grad Dachneigung

Im WA 6 ist nur ein gegeneinander versetztes Satteldach mit Dachneigungen der Dachflächen zwischen 10 und 20 Grad und einem maximalen Versatz der Dachflächen von 1,50 m im Giebelbereich zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sind als besondere Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen bei Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand (Doppelhäuser, Hausgruppen) die Dächer bezüglich Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung – und farbe sowie Trauf- und Firsthöhe jeweils einheitlich auszuführen.

d) In allen Baugebieten sind für Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10 Grad zulässig.

## **2.2 Dachdeckung**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind für die Farbgebung der Dacheindeckungen nur rote und braune Materialien zulässig. Dies gilt nicht für Solarenergieanlagen.

## **2.3 Dachaufbauten**

Zwischengiebel, Gauben und Erker dürfen mit einer von der Hauptfirstrichtung abweichenden Firstrichtung sowie abweichender Dachneigung ausgeführt werden. Die Summe der Länge von Zwischengiebeln, Gauben und Erkern darf 50 v. Hundert der Trauflänge nicht überschreiten.

## **2.4 Einfriedungen**

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gilt:

- Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Hecken können entlang der Grundstücksgrenze von Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m begleitet werden.
- Entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, die von einem Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m begleitet werden können.

Bezugshöhe ist die Höhe der tatsächlichen Geländeoberfläche.

## **2.5 Carports**

Innerhalb der mit St/Cp bezeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen sind offene Garagen in Form von Stellplätzen mit Schutzdächern ohne Wände zulässig. Sonstige Garagen sind unzulässig.

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

## **II. HINWEISE**

### **1. Archäologische Funde**

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass der Vorhabenbereich in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge von Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn des jeweiligen Bauvorhabens (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) – dies betrifft auch Einzelbaugesuche, mindestens drei Wochen vorher schriftlich zu informieren. In der Bauanzeige werden die ausführenden Firmen, der verantwortliche Bauleiter und die jeweiligen Telefonnummern genannt.

### **2. Versickerung von Oberflächenwasser**

Im Hinblick auf die Versickerung von Oberflächenwasser auf privaten Grundstückflächen wird empfohlen, im Zuge der konkreten Bauplanung grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser, das gezielt mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen (Mulden, Rigolen, Sickerschächte) versickert wird, als Einleitung in ein Gewässer gilt und einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde bedarf (§ 2 i.V.m. §§ 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz).

### **3. Pflanzenauswahl**

Zur Auswahl standortgerechter Pflanzarten im Plangebiet wird auf die Pflanzenauswahllisten im Anhang 4 der Begründung zum B-Plan verwiesen.