

# **Gemeinde Gersdorf**

## **Bebauungsplan "Am Aktienwald"**

### **2. Änderung**

## **Schriftliche Festsetzungen**

Stand 30. März 2017

## Inhaltsverzeichnis

0. Rechtsgrundlagen	4
1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB	4
1.1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	4
1.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	4
1.2.1. Anteilige Grundstücksflächen bei Gemeinschaftsanlagen	4
1.2.2. Geschoßflächenberechnung	5
1.3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (9) Nr. 2 BauGB	5
1.3.1. Offene Bauweise Einzel-, Doppelhäuser	5
1.3.2. Ausnahmen Baugrenzen	5
1.4. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken § 9 (1) Nr. 4 BauGB	5
1.4.1. Anordnung der Garagen	5
1.4.2. Anordnung der Stellplätze	5
1.4.3. Oberflächengestaltung	6
1.5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 (1) Nr. 10 BauGB	6
1.5.1. Sichtwinkel	6
1.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB	6
1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB	7
1.7.1. Gestaltung Lärmschutzwall	7
1.7.2. Bauhöhe der Gebäude im Bereich der Baufenster hinter dem Lärmschutzwall i.V.m. § 18 BauNVO	7
1.7.3. Passiver Schallschutz	7
1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern und Bindung für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB	8
1.8.1. Pflanzbindung	8

1.8.2. Fassadenbegrünung	8
1.8.3. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	9
1.9. Flächen für Böschungen und, Stützmauem zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB	9
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 83 (1) Nr. 1 SächsBO	9
2.2. Einfriedungen § 83 (1) Nr. 4 SächsB	10
2.2.1. Einfriedungen im Bereich der Vorgärten	10
2.2.2. Einfriedungen im Bereich des Wiesenkerbtals	10
3. Hinweise	10
4. Artenliste mit Vorschlagscharakter zur Begrünung im bebauten Bereich	12

## *0. Rechtsgrundlagen*

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)  
Sächsische Bauordnung /SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670; 2016 S. 38)

### *1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB*

#### *1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB*

Allgemeines Wohngebiet

Es gilt § 4 BauNVO, siehe Festsetzungen Nutzungsschablone

#### *1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB*

Siehe dazu Planeintragungen, siehe Festsetzungen Nutzungsschablone

##### *1.2.1 Anteilige Grundstücksflächen bei Gemeinschaftsanlagen*

Der Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO sind gemäß § 21a (2) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

### *1.2.2 Geschoßflächenberechnung*

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 (3) BauNVO ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

*1.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (9) Nr. 2 BauGB*

#### *1.3.1 Offene Bauweise Einzel-, Doppelhäuser Hausgruppen*

Zulässig ist die Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

#### *1.3.2 Ausnahmen Baugrenzen*

Als Ausnahmen können zur Verbesserung der Grundrissgestaltung die Baugrenzen auf maximal der Hälfte der Gebäudeseite bis 1 m überschritten werden, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden.

*1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken § 9 (1) Nr. 4 BauGB*

#### *1.4.1 Anordnung der Garagen*

Garagen in den Planfeldern sind auf dem Baugrundstück so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mind. 5,0 m verbleibt. Die Garagenhinterkante darf jedoch die hintere Baugrenze nur um maximal 2,5 m überschreiten. Abweichend davon ist eine Überschreitung der parallel zum Wiesenkerbtal verlaufenden Baugrenzen durch Garagen nicht zulässig. Zu beachten sind die nach § 9 (1) Nr. 10, hier unter Nr. 1.5 der schriftlichen Festsetzungen festgelegten, von der Bebauung freizuhaltenen Flächen.

#### *1.4.2 Anordnung der Stellplätze*

Stellplätze und Carports sind nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze zulässig. Ausnahmen davon sind auf Grundstücken zulässig, die mit

Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen bebaut sind. Bei den im Plan gekennzeichneten gemeinsamen Stellplätzen kann die Ausführung auch in überdachter Form oder als Garage erfolgen, wenn die eindeutige Zuordnung zu den Wohnungen gewährleistet ist. Über die im Plan gekennzeichneten gemeinsamen Stellplätze hinaus sind weitere Stellplätze, sofern keine anderen Rechtsvorschriften verletzt werden, zulässig.

#### *1.4.3 Oberflächengestaltung*

Die Stellplatzoberfläche ist in Rasengitter- oder Rasenschotterbauweise auszuführen. Dabei ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

#### *1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung 9 (1) Nr. 10 BauGB*

##### *1.5.1 Sichtwinkel*

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Dies gilt auch für bauliche Anlagen gemäß § 14 (2) BauNVO (Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung).

Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

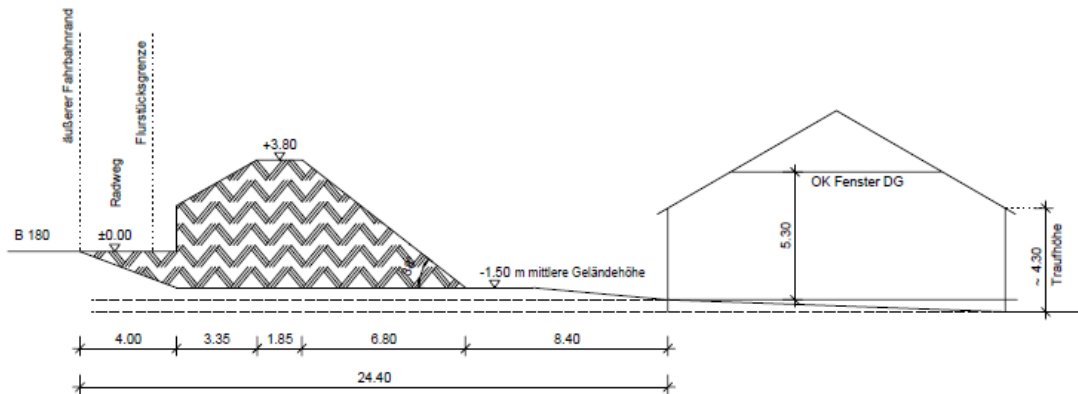
#### *1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB*

Am Fuße des Kerbtals (Biotop) ist ein Teich mit Uferbefestigung und Uferbepflanzung anzulegen. Die Oberflächengestaltung der Stellplätze ist zur Verringerung des Versiegelungsgrades in Rasengitter- oder Rasenschotterbauweise auszuführen (i.V. mit § 9 (1) Nr. 4 BauGB).

## 1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

### 1.7.1 Gestaltung Lärmschutzwall

#### Schemazeichnung Lärmschutzwall B180



### 1.7.2. Bauhöhe der Gebäude im Bereich der Baufenster hinter dem Lärmschutzwall i.V.m. § 18 BauNVO

Als Bezugspunkt für die Traufhöhe der Gebäude in den Baufenstern hinter dem Schutzwall gilt die Straßenhöhe (HN-Höhe) der zugeordneten Erschließungsstraße. Die Traufhöhe, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und Traufe (Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut), darf 4,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird in der Mitte der Straßenfassade. Dachaufbauten (Gauben, Loggien) und Dachfenster dürfen mit der Fensteroberkante das zugeordnete Straßenniveau um maximal 5,30 m überragen.

### 1.7.3 Passiver Schallschutz

Bei den Wohngebäuden auf der B 180 zugewandten Gebäudeseite des Bebauungsplanes (Lärmpegelbereich III/IV) ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (bspw. Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) nicht zulässig.

Fensteröffnungen von schutzbedürftigen Räumen an den Fassaden mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte (Ausrichtung zur B 180)

müssen durch Ausgleichsmaßnahmen wie Schallschutzfenster u. ä. abgeschirmt werden und sind nach DIN 4109, Tab 8 bis 10 zu dimensionieren.

Ansprüche der Anlieger gegen die Bundestraßenverwaltung auf Lärmschutz sind ausgeschlossen.

*1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB*

#### *1.8.1 Pflanzbindung*

Abweichungen von den eingetragenen Pflanzstandorten gemäß Zeichenerklärung 9.1 können in begründeten Fällen (Grenzveränderung, Zufahrt, Leitungstrasse) zugelassen werden.

Im Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist bei einer Grundstücksgröße von bis zu 250 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch, bei einer Grundstücksgröße von bis zu 500 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum oder Strauch anzupflanzen.

Parkplätze u. KFZ-Stellplätze sind je 3 - 4 Einheiten mit einem Baum zu überstellen.

Entlang des Hegebachs ist auf einem Pflanzstreifen von 5 m Breite eine standortgerechte Baum- und Strauchvegetation anzulegen. Bevorzugt sind dabei Weiden, Schwarzerlen und Hasel anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume darf 12 m nicht überschreiten.

Der Lärmschutzwall ist ergänzend zur Zeichenerklärung 8.1. mit bodendeckenden Pflanzen und Büschen zu begrünen und gegen Ausschwemmungen aufgrund von Niederschlag zu schützen.

#### *1.8.2 Fassadenbegrünung*

Ungegliederte, geschlossene Fassadenflächen der Gebäude sind zu mindestens 10 % mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.



### *1.8.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern*

Im Bereich des Hangwaldes ist der vorhandene Pflanzenbestand zu erhalten und eine Ergänzung des Traufsaums durch standortgerechte Strauchpflanzungen vorzunehmen. Der mittlere Strauchabstand soll 4 m nicht überschreiten.

### *1.9 Flächen für Böschungen und, Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB*

Zur Herstellung des Straßenkörpers benötigte Böschungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Fundamente für Randbefestigungen sind bis zu einer Ausladung von 0,50 m in die angrenzende Grundstücksfläche und bis zu einem Höhenunterschied von 0,70 m zu dulden.

Eingriffe in den Böschungsbereich am "Pflaumenberg" sind in dem durch die Verkehrsflächen benötigten Umfang zulässig, so dass eine sichere Erschließung der angrenzenden Grundstücke gewährleistet ist. Dazu gehören Abgrabungen und Schüttungen, um die angrenzenden Flächen an den Straßenkörper anzupassen.

## *2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*

### *SächsBO Teil 2, Teil 3 Abschnitt 1*

#### *2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 83 (1) Nr. 1 SächsBO*

##### *Dachform*

Festgesetzt wird als Dachform das Satteldach. Bei den Einzelhäusern sind grundsätzlich auch Tonnendächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer oder Dächer mit zwei unterschiedlichen Neigungen zulässig.

##### *Dachneigung*

Die Dachneigung wird auf 30 - 45 Grad festgelegt. Im speziell in der Nutzungsschablone festgelegten Bereich wird eine Dachneigung von 22 – 45 Grad zugelassen.

Für Garagen mit geneigten Dächern sind mindestens 20 Grad Dachneigung vorzusehen. Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist die Dachneigung gleichförmig festzulegen.

#### Dachgauben

Gauben sind grundsätzlich zulässig. Die Dachgauben haben einen Mindestabstand von 1,25 m von Brandschutzwänden einzuhalten und sind mit mindestens 0,30 m Firstabstand im Anschlusspunkt zur Dachfläche auszuführen. Flachdachgauben sind unzulässig.

### 2.2 Einfriedungen § 83 (1) Nr. 4 SächsBO

#### 2.2.1 Einfriedungen im Bereich der Vorgärten

Die Sockelhöhe der Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sind nur bis zu einer Höhe von 0,40 m aus festen Materialien (Stein, Metall, Holz) zulässig, darüber hinaus sind nur Sträucher oder Heckenpflanzen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

#### 2.2.2 Einfriedungen im Bereich des Wiesenkerbtales

Entlang der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche südlich des Wiesenkerbtales dürfen Einfriedungen max. 1,40 m hoch sein.

### 3. Hinweise

#### Ableitung des Niederschlagwassers

Soweit die Möglichkeiten dafür gegeben sind, ist eine maximale Menge an Regenwasser auf dem Grundstück versickern zu lassen.

Bei der Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass 90 % des versiegelungsbedingt erhöht anfallenden Niederschlagwassers durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten und gleichmäßig in den Hegebach abgeleitet wird.

## Wasserhaltung

Bei Wasserhaltungsmaßnahmen sowie bei Eingriff ins Grundwasser ist gemäß § 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme einer bestimmten Grundwassermenge zu beantragen. Gleiches gilt für das Einleiten von Baugrubenwasser in ein Gewässer oder Grundwasser. Der Bauherr hat die Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## Straßenprojekte

Alle Straßenprojekte sind dem Landratsamt - Verkehrsamt - zur Stellungnahme vorzulegen.

## Aushub

Bei Aushubarbeiten sind belastete Bereiche aufgrund organoleptischer Ansprache zu separieren, bis die notwendigen Analyseergebnisse vorliegen und die Entsorgung geklärt ist.

## Baugrunduntersuchung

Sofern im Plangebiet Baumaßnahmen vorgesehen sind und keine standortkonkreten Angaben zu den Bodenverhältnissen vorliegen, wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen.

## Medienträger

Vor dem Baubeginn ist die geplante Maßnahme allen Medienträgern anzuzeigen, deren Leitungsbestand abzufragen und deren Erlaubnis einzuholen. Den Hinweisen und Forderungen der Medienträger ist zu entsprechen.

## Hinweise natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich kaum erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft auftritt. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz besteht die Möglichkeit, sich an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu wenden.

## Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Belastungen mit Kampfmitteln bekannt.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Arbeit einzustellen und die zuständigen Behörden zu informieren.

## Bodenfunde

Es wird auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfinden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

## Bergbau

Das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, die Baugruben auf Spuren alten Bergbaus zu überprüfen. Bei angetroffenen Spuren alten Bergbaus ist entsprechend SächsHohlVO das sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

## 4. Artenliste mit Vorschlagscharakter zur Begrünung im bebauten Bereich

### Straßenbereich, Platzgestaltung

Platane	Platanus acerifolia
(Säulen-)Hain-Buche	Carpinus betulus "Fastigiata"
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur

### Fassadenbegrünung

Bergrebe	Clematis montana
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla

### Sträucher

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Berberitze	Berberis vulgaris
Ginster	Cytisus scoparius
Schlehe	Prunus spinosa

Gersdorf, 30.03.2017