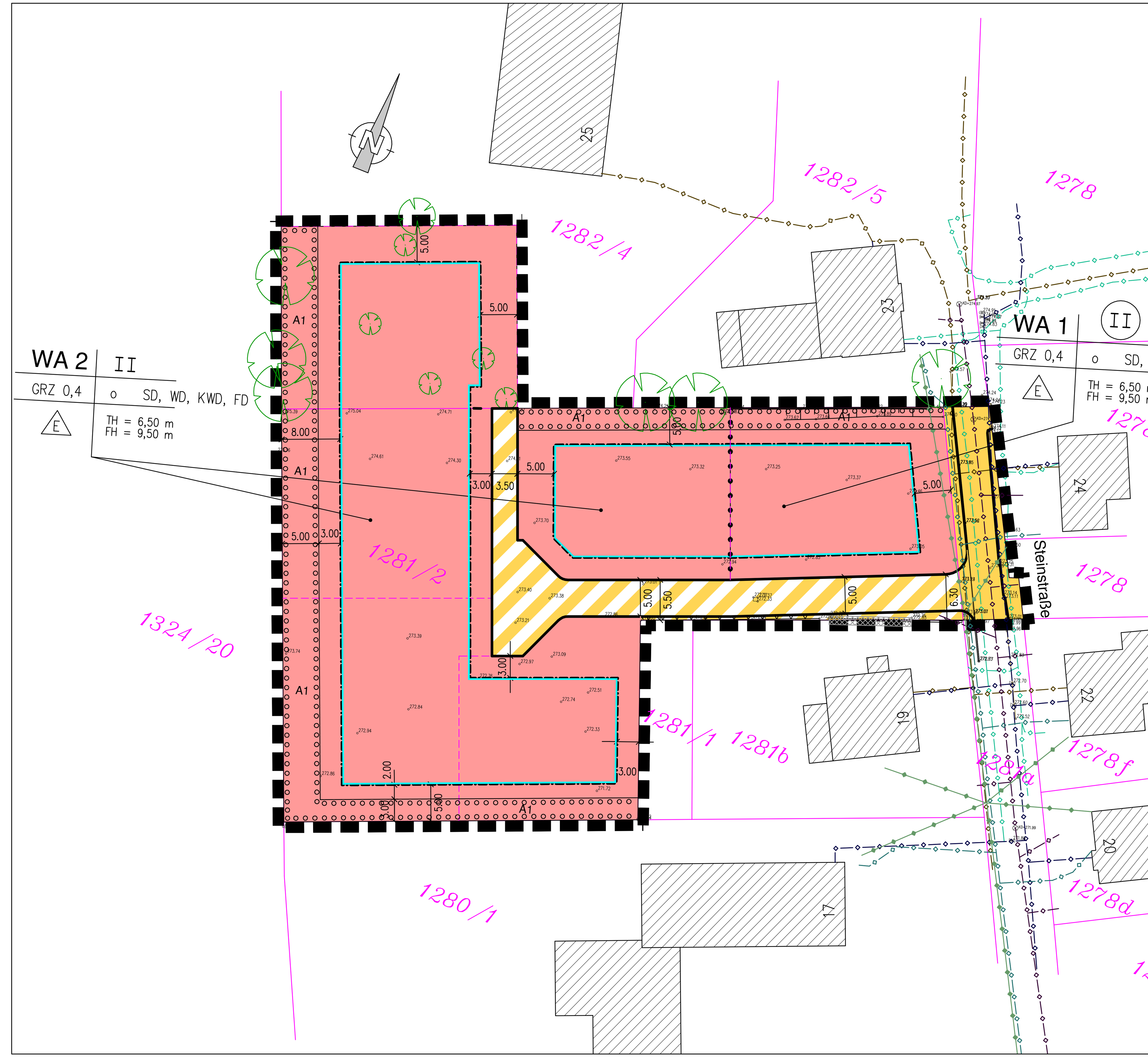



# Zeichenerklärung:

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90, § 2 (1), vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |

Maß der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| GRZ 0,4 | zulässige Grundflächenzahl |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| (II) | Zahl der Vollgeschosse, zwingend 2 Vollgeschosse |
| TH = | 6,50 m max. zulässige Traufhöhe, |
| FH = | 9,50 m max. zulässige Firsthöhe |

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

| | |
|---|---|
| o | offene Bauweise |
| E | nur Einzelhäuser zulässig |
| | Baugrenze |

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

II. Sonstige Planzeichen gemäß PlanzV 90 vom 18.12.1990

Geltungsbereich

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baufeldbemaßung

| | |
|---|---|
| z.B 3.00 | Baufeldbemaßung gem. Planeinschrieb |

III. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90, § 2 (2), vom 18.12.1990

Dachformen

| | |
|---|---|
| SD | Satteldach zugelassen |
| WD | Walmdach zugelassen |
| KWD | Krüppelwalmdach zugelassen |
| FD | Flachdach zugelassen |

IV. Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise und Vermerke)

- vorh. Gebäude
- vorh. Böschung
- vorh. TW–Streckenschieber
- vorh. TW–Oberflurhydrant
- vorh. Schachtabdeckung, rund
- vorh. Straßenablauf
- vorh. Laubbaum
- 221.80 vorh. Geländehöhe, gemessen
- vorh. Flurstücksgrenzen, bestehend bleibend
- Flurstücksgrenze, geplant
- z.B. 1281/2 vorh. Flurstücksnummer

Hauptversorgungs– und Hauptabwasserleitungen

- vorh. Mischwasserkanal
- vorh. Trinkwasserversorgungsleitung
- vorh. Gasleitung
- vorh. Stromkabel
- vorh. Telekomkabel
- vorh. Telekom–Freileitung

Ausgleichsmaßnahmen

| | |
|---|---|
| A1 | Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 |

# Textliche Festsetzungen

I. Planungs– und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

Gemäß Planeintrag wird für die Bebauung die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA 1 und WA 2).
Generell ausgeschlossen sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Schank– und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, sowie Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2) wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzungen der Trauf– und Firsthöhe. Die Angabe zur Grundflächenzahl gilt als Höchstwert.
Die Angaben zu den Trauf– und Firsthöhen gelten als Höchstmaß. Die Angabe zu den Vollgeschossen gelten im WA 2 als Höchsmaß.
Im WA 1 sind 2 Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

3. Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB

Gemäß dem Planeintrag ist die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) als offene Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Die Vorschriften der SächsBO zum seitlichen Grenzabstand der Gebäude (Abstandsflächen) sind bindend.
Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind durch Baugrenzen festgesetzt. Stellflächen für den ruhenden Verkehr, überdachte Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) zugelassen.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (2) BauGB

Die maximalen Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind durch die Traufhöhe und die Firsthöhe gemäß Planeintag festgesetzt.
Die angegebenen Trauf– und Firsthöhen gelten als Höchstmaß.
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die angegebene Traufhöhe bezieht sich auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe.
Die Firsthöhe ist angegeben als der Abstand zwischen der Oberkante des obersten Dachziegels sowie der Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird maximal 0,80 m über dem Bezugspunkt der Straßenoberkante (OK Bord) festgesetzt.
Der Bezugspunkt der Straßenoberkante (OK Bord) wird gemessen in der Mitte der Außenwand des Gebäudes, die der Straße zugewandt ist.

6. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind die Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen und als Vekehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die besondere Zweckbestimmung ergibt sich aus der Festlegung einer Privatstraße.
Zur gesicherten Erschließung des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

7. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen, § 9 (1) 13 BauGB

Die Ver– und Entsorgungsanlagen bzw. –leitungen sind in Verkehrsflächen zu errichten. Im Bereich der Privatstraße sind Leitungsrechte zugunsten der Ver– und Entsorgungsbetriebe festzulegen.
Niederschlagswasser von Gebäuden und befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu belassen und zu versickern.
Sollte aufgrund der Baugrundverhältnisse eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich sein, ist das Niederschlagswasser aufzufangen, zu speichern und über einen gedrosselten Abfluss zu versickern. Sollte das auch nicht möglich sein ist der gedrosselten Abfluss dem Mischwasserkanal zuzuführen. Der Nachweis zur Notwendigkeit der Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist im Baugenehmigungs– bzw. Bauanzeigeverfahren zu führen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist von der Stadtverwaltung Großröhrsdorf zu genehmigen. Der maximale Drosselabfluss darf 2 l/s bezogen auf die Grungstücksfläche von 500 qm nicht überschreiten.

8. Private Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB

Private Grünflächen sind gärtnerisch zu unterhalten.

9. Flächen und Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A1 – Anlage einer Feldgehölzhecke
gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Anpflanzung einer Feldgehölzhecke als Eingrünungsgürtel festgesetzt. Die Feldgehölzhecke wird als dreireihige und fünfreihige Strauchpflanzung mit einer Breite von 3,00 m und 5,00 m festgesetzt. Die seitlichen Abstandsflächen werden angesät.
Aus folgenden Gehölzarten ist der Gehölzgürtels zu pflanzen:
Rosa canina
Crataegus monogyna
Sambucus nigra
Prunus spinosa
Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Ersatzmaßnahme E1 – Anlage einer Feldgehölzhecke
Als Ersatzmaßnahme wird in der Gemarkung Seeligstadt auf dem Flurstück 984/5 (Massenei–Bad), Stadt Großröhrsdorf eine Feldgehölzhecke festgesetzt.

II. Festsetzungen nach § 9 (2) BauGB i.V. mit § 89 örtliche Bauvorschriften SächsBO

9. Dachgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen.
Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Flächdächer (Dächer ohne Dachneigung) sind nur im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) zugelassen.
Bei Garagen und Nebenanlagen sind generell Flachdächer zugelassen.
Dachflächen sind mit einem roten bis rotbraunem bzw. anthrazitfarbenen Bedachungsmaterial einzudecken.
Werden Garagen mit Satteldach gebaut, sind Material und Farbe der Dacheindeckung entsprechend denen des Hauptgebäudes zu wählen.

10. Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen und in gedeckten Farbtönen auszuführen.
Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende, reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
Eine sichtbare Blockbohlenbauweise sowie Klinker– und Ständerbauweise sind unzulässig.
Teilverfäfelungen aus holzähnlichen Werkstoffen sind zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

# Hinweise

1. Archäologische Funde

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden.
Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.
Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs–, Abbruch–, Ausschachtungs– oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren.
Die Baubeginnsanzeige soll die die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.
Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser wird der Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG).
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs– und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B–Planes eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind dachgerecht auszugraben und zu dokumentiern.

2. Grundwasser

Die Festlegungen im WHG § 3 (1) 5, 6; § 3 (2) 1, 2 und § 34 sind einzuhalten. Das betrifft das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser , das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser sowie alle Maßnahmen, die geeignet sind, schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen.
Sollte unvorhergesehen Grundwasser angeschnitten werden, so sind gem. § 45 Abs. 4 Sächs.WG die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Wasserbehörde beim Landratsamt Bautzen zu informieren. Die Verwendung von Grundwasser für Bewässerungszwecke ist unzulässig.

– Oberflächenwasserabführung

Oberflächenwasser von Gebäuden und befestigten Flächen sind vor Ort zurückzuhalten, zu versickern und durch Vegetation ist der Abfluss zu puffern. Die Bodenversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

3. Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Sollte im Zuge der Erd– oder sonstiger Bauarbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z. B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkoppung von Chemikalien u. a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltbehörden (Umweltamt der Gemeinde oder des Landkreises sowie Umweltfachamt Bautzen) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

4. Grenz– und Gebäudeabstände

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Bauordnung; sind jedoch durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

5. Natürliche Radioaktivität

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.

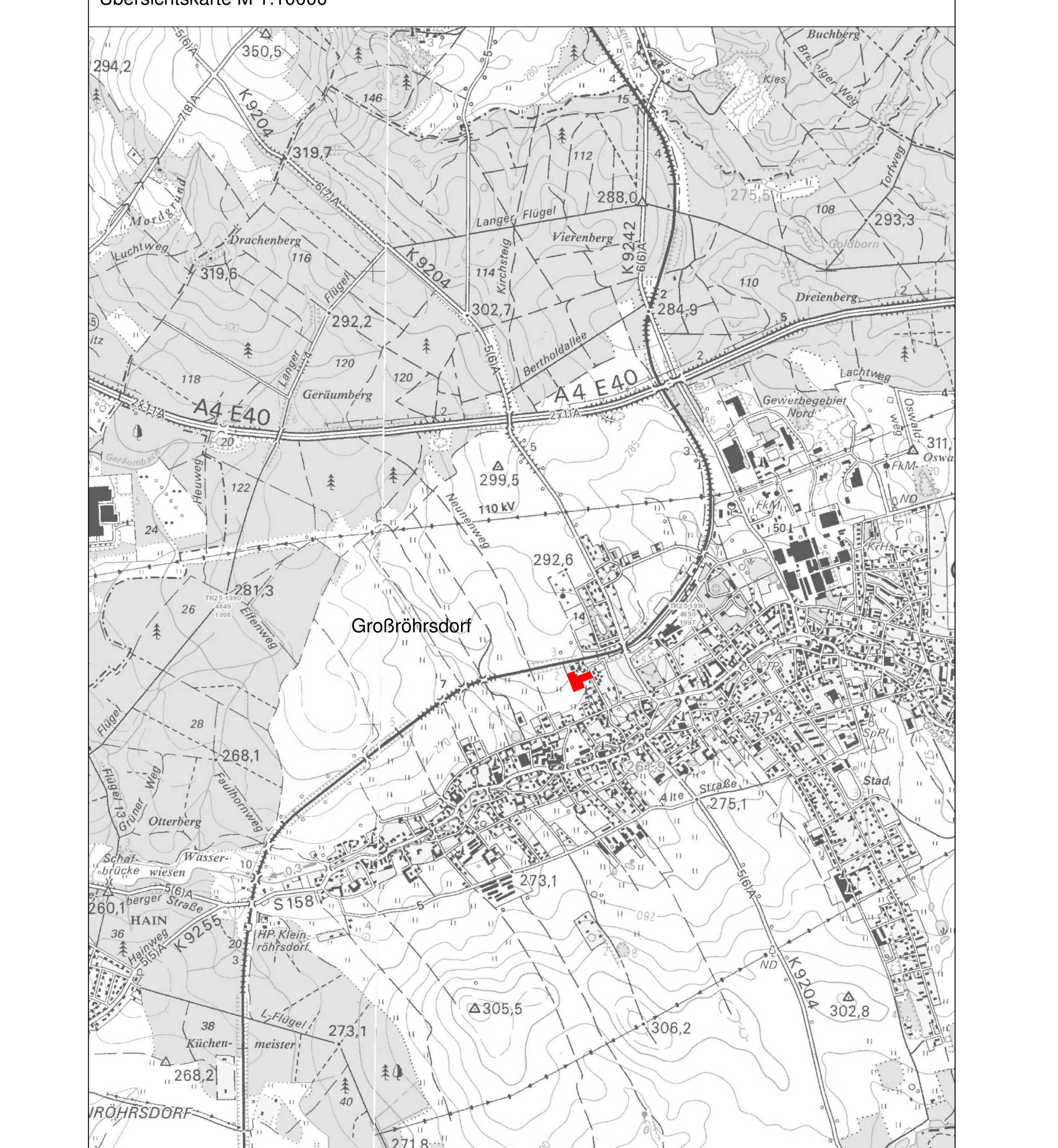
6. Bohranzeige–, Bohrergebnismitteilungspflicht

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrologische Untersuchungen) durchgeführt sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vorzulegen.

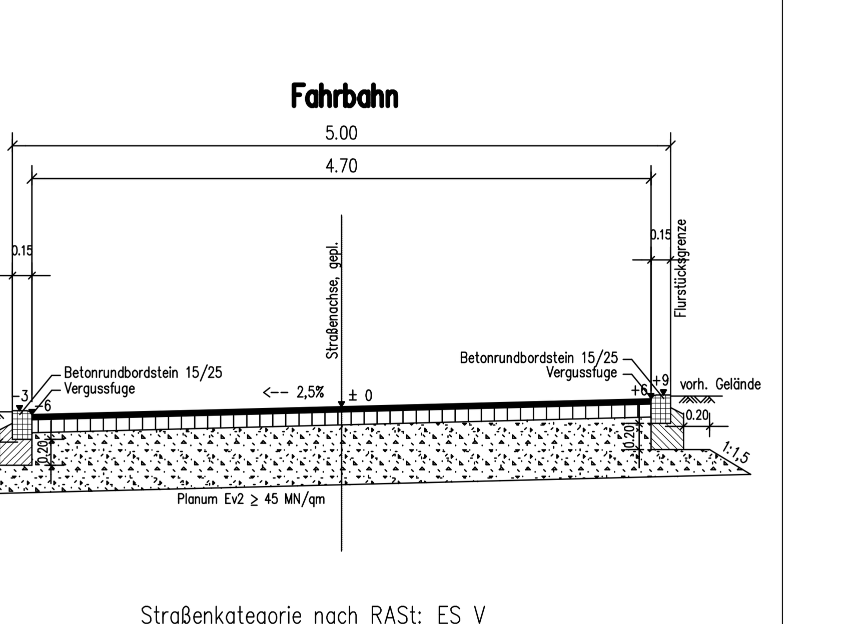
7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt.
Es wird auf § 213 BauGB und § 81 Sächs. BauO hingewiesen.

Übersichtskarte M 1:10000




Regelprofil M 1:50




Straßenkategorie nach RASt: ES V
Belastungsklasse: BK 0,3 / BK 1,0

| | | |
|---|---|---|
| Deckschicht aus Asphaltbeton: | AC 11 D N | 4 cm |
| Asphalttragschicht: | AC 22 T N | 10 cm |
| Frostschutzschicht 0/46mm | | 46 cm |
| Gesamtaufbau | | 60 cm |

Stadt Großröhrsdorf
Landkreis Bautzen

# Bebauungsplan "Wohnbebauung Steinstraße" in Großröhrsdorf nach § 13a BauGB

betroffene Flurstücke: 1281/2, TF 1282/4, TF 1281a
Gemarkung Großröhrsdorf

Entwurf

27.01.2023

M 1 : 500


Stadt Großröhrsdorf
Rathausplatz 1
01900 Großröhrsdorf

COMMUNALCONCEPT
–Ingenieurbüro Peter Linke–
Markt 13
01936 Königsbrück
Tel.: 035795 286682
Peter–Linke@t–online.de