



Teil A - Zeichnerische Festsetzungen

**TEILAUFHEBUNG**  
**Teil B - Textliche Festsetzungen**

**Präambel**

Die Stadt Großröhrsdorf erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist und der Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SachsGVBl. S. 62), folgende Satzung:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplans "Wohngebiet Siedlung Westteil" umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1061/6, 1061/9, 1070 und 1075/4 der Gemarkung Bretnig.

**§ 2 Gegenstand der Satzung**

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Siedlung Westteil" der Gemeinde Bretnig-Hauswalde in der Fassung vom 30.06.1994, in Kraft getreten mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt vom 10.12.1994 wird für den unter § 1 genannten Geltungsbereich aufgehoben.

**§ 3 Inkrafttreten der Satzung**

Die Satzung der Stadt Großröhrsdorf über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes tritt gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten der Teilaufhebungssatzung zum Bebauungsplan "Wohngebiet Siedlung Westteil" tritt der seit dem 10.12.1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Wohngebiet Siedlung Westteil" für den unter § 1 genannten Geltungsbereich außer Kraft.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Zugrunde liegt die PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
**II** Zahl der Vollgeschosse, maximal  
**0,3** Grundflächenzahl  
**0,3** Geschosflächenzahl  
**D** Dachgeschoss als Vollgeschoss
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen**
- SD** Satteldach  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 nur Doppelhäuser zulässig  
 nur Hausgruppen zulässig  
 Baulinie  
 Baugrenze  
 zwingend vorgeschriebene Freirichtung
- Verkehrsfächen**
- Effentliche Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Stellplätze  
 Garagen  
 Gemeinschaftsstellplätze  
 Gemeinschaftsgaragen  
 Einfahrt  
 Einfahrtbereich  
 Fußweg  
 Fuß- und Radweg  
 verbindliche Maßzahl in m
- Flächen für Grünanlagen**
- Effentliche Grünfläche  
 Kinderspielfläche  
 eroupfanzelnder Baum  
 sonstige Zeichen
- Sonstige Zeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Fläche für die Abfallsammlung  
 vorhandene Grundstücksgrenze  
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind  
 Höhenpunkt  
 Eit-Umweltstation
- 1** Art der baulichen Nutzung  
**2** Geschoszahl  
**3** Grundflächenzahl  
**4** Geschosflächenzahl  
**5** Dachform  
**6** Bauweise
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- WOHNGEBIET WESTTEIL**  
 Gemeinde Bretnig-Hauswalde  
 BEBAUUNGSPLAN  
 M 1:500  
 Dresden, 30.06.1994

**TEIL B - TEXTTEIL**

**Satzung über einen Bebauungsplan**

Satzung der Gemeinde Bretnig-Hauswalde über den Bebauungsplan Nr. für das Gebiet "Wohngebiet Siedlung Westteil".

**Auftrag** des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung vom 19.08.1993 (SächsGVBl. S. 375) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung von der Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. für das Gebiet "Wohngebiet Siedlung Westteil", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), erlassen:

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB / § 1(3) BauNVO)**

Das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Siedlung Westteil" wird im Sinne des § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

In dem Gebiet sind gem. § 1(5) BauNVO die Nutzung unter § 4(2) BauNVO (die der Verzierung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

In dem Gebiet sind gem. § 1(5) BauNVO teilweise die Nutzung unter § 4(2) BauNVO (Anlagen für kulturelle, kulturelle und sportliche Zwecke) unzulässig.

In dem Gebiet werden gem. § 1(6) BauNVO die Nutzung unter § 4(3) BauNVO (Bürogebäude) und unter § 4(3) BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB / §§ 16, 17, 18, 20 BauNVO)**

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die im Teil A ausgewiesenen Werte, soweit sich aus dem im Bebauungsplan festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der Vollgeschosse im Einzelfall für eine konkrete Grundstücksgröße kein geringeres Maß ergibt.

**3. Nebenanlagen (§ 9(1) BauGB / § 14(1) BauNVO)**

Nebenanlagen gem. § 14(1) und (2) sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, jedoch nur auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht öffentlichen Verkehrsmitteln zugewiesen sind. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind.

**4. Bauweise (§ 1(2) BauGB / § 22 BauNVO)**

In dem Gebiet sind die folgenden Bauweisen zulässig:

**5. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9(2) BauGB)**

Auf eine genaue Festlegung der Erdgeschosshöhe wird verzichtet; diese muss im Einklang mit den planenden Anordnungen und der Genehmigungsbefugnisse festgelegt werden.

**6. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Höhe der Gebäudende über dem Gelände (Schnittpunkt Wand-Dachhaut) beträgt auf den höchstgelegenen Geländepunkten einer Traufseite, darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,90 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,70 m nicht überschreiten.

**7. Pflanzgebot (§ 9(1) BauGB)**

Die im Plan eingetragenen Festsetzungen für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind bindend.

Auf jedem Baugrundstück von Einzel- und von Doppelhäusern ist mindestens ein großkröniger, einheimischer Laubbau zu pflanzen.

Bauwerk und wirtschaflich nicht genutzte Grundstücke des Baugbietes sind pflanzlich anzulegen.

Die im Plan eingetragenen Grünflächen mit Bindungen für die Pflanzung (§ 9(1) BauGB) sind mit Hecken und darin angepflanzten Freizeitanlagen, Gruppen sowie Krautzonen zu bepflanzen.

**8. Maßnahmen der Grünordnung**

Baumordnung soll in den öffentlichen Grünflächen gesprungen mit durchgehenden Strauchunterpflanzungen erfolgen.

Der am Rand des Bebauungsgebietes vorhandene Birkenbestand ist zu erhalten und zur Kristallisationszelle weiterer Begrünungsmaßnahmen zu entwickeln.

Sträucher und Anlagen des Ländlichen und des fließenden Verkehrs sind durch Verkehrseigenheiten einfließen. In Sichtfeldern von Kreuzungen bzw. Einmündungen darf die Vegetation die Höhe von 0,5 m nicht überschreiten ggf. Rückschnitt.

Für die Befestigung sind die in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 9 aufgeführten empfohlenen Baum- und Straucharten sind die empfohlenen Heckenzäune vorrangig zu verwenden.



**TEXTTEIL**

Zugrunde liegen die BauNVO, das BauGB, die SächsBO, jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB / § 1(3) BauNVO)**

Das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Siedlung Westteil" wird im Sinne des § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

In dem Gebiet sind gem. § 1(5) BauNVO die Nutzung unter § 4(2) BauNVO (die der Verzierung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

In dem Gebiet sind gem. § 1(5) BauNVO teilweise die Nutzung unter § 4(2) BauNVO (Anlagen für kulturelle, kulturelle und sportliche Zwecke) unzulässig.

In dem Gebiet werden gem. § 1(6) BauNVO die Nutzung unter § 4(3) BauNVO (Bürogebäude) und unter § 4(3) BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB / §§ 16, 17, 18, 20 BauNVO)**

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die im Teil A ausgewiesenen Werte, soweit sich aus dem im Bebauungsplan festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der Vollgeschosse im Einzelfall für eine konkrete Grundstücksgröße kein geringeres Maß ergibt.

**3. Nebenanlagen (§ 9(1) BauGB / § 14(1) BauNVO)**

Nebenanlagen gem. § 14(1) und (2) sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, jedoch nur auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht öffentlichen Verkehrsmitteln zugewiesen sind. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind.

**4. Bauweise (§ 1(2) BauGB / § 22 BauNVO)**

In dem Gebiet sind die folgenden Bauweisen zulässig:

**5. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9(2) BauGB)**

Auf eine genaue Festlegung der Erdgeschosshöhe wird verzichtet; diese muss im Einklang mit den planenden Anordnungen und der Genehmigungsbefugnisse festgelegt werden.

**6. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Höhe der Gebäudende über dem Gelände (Schnittpunkt Wand-Dachhaut) beträgt auf den höchstgelegenen Geländepunkten einer Traufseite, darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,90 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,70 m nicht überschreiten.

**7. Pflanzgebot (§ 9(1) BauGB)**

Die im Plan eingetragenen Festsetzungen für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind bindend.

Auf jedem Baugrundstück von Einzel- und von Doppelhäusern ist mindestens ein großkröniger, einheimischer Laubbau zu pflanzen.

Bauwerk und wirtschaflich nicht genutzte Grundstücke des Baugbietes sind pflanzlich anzulegen.

Die im Plan eingetragenen Grünflächen mit Bindungen für die Pflanzung (§ 9(1) BauGB) sind mit Hecken und darin angepflanzten Freizeitanlagen, Gruppen sowie Krautzonen zu bepflanzen.

**8. Maßnahmen der Grünordnung**

Baumordnung soll in den öffentlichen Grünflächen gesprungen mit durchgehenden Strauchunterpflanzungen erfolgen.

Der am Rand des Bebauungsgebietes vorhandene Birkenbestand ist zu erhalten und zur Kristallisationszelle weiterer Begrünungsmaßnahmen zu entwickeln.

Sträucher und Anlagen des Ländlichen und des fließenden Verkehrs sind durch Verkehrseigenheiten einfließen. In Sichtfeldern von Kreuzungen bzw. Einmündungen darf die Vegetation die Höhe von 0,5 m nicht überschreiten ggf. Rückschnitt.

Für die Befestigung sind die in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 9 aufgeführten empfohlenen Baum- und Straucharten sind die empfohlenen Heckenzäune vorrangig zu verwenden.

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Dächer**
- Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit symmetrischer Dachneigung zulässig.
  - Die Dachneigung beträgt:
    - bei eingeschossigen Gebäuden 40 bis 49 Grad,
    - bei zweigeschossigen Gebäuden 30 bis 34 Grad.
  - Als Dachneigung sind nur Dachziegel und Betondecksteine mit ziegelartiger Färbung zulässig.
  - Die Länge von Dachaufbauten und Dachschichten ist auf 2/5 der Traufbreite beschränkt.
  - Es sind nur Stieghäuser zulässig. Deren Dachneigung muss der des Hauptgebäude entsprechen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind darüber hinaus auch Schiepgäbäude möglich.
  - Der Dachüberstand an der Traufseite darf nicht größer als 50 cm an Ortung nicht größer als 30 cm sein.
- 2. Äußere Gestaltung**
- Generell sind nur Gebäude mit geputzten Fassaden zulässig. Teilverkleidungen mit vertikaler Gliederung sind zulässig, insbesondere an dem Giebel (Giebelgedäch).
  - Die Höhe des Dampels (Kniestock) darf 0,5 m über OK Dachgeschoß-Randhöhe nicht überschreiten.
  - Eine Begrünung von geschlossenen Fassadenbereichen wird empfohlen.
  - Von außen sichtbare Antennenanlagen und Satellitenempfangsanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
- 3. Garagen**
- Die Garagen sind mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
  - Die Dachform und Dachneigung der Garage ist vom zugehörigen Hauptgebäude zu übernehmen von § 23 (3) ist das Errichten von Garagen entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - Bei der Errichtung von aneinandergrenzenden Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze erteilt die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen eine Befreiung von der Einhaltung der gesetzlichen Abstandsfläche.
  - Die Einfahrten zu Garagen sowie die privaten Stellplätze für Pkw sind durch handwerkliches Neuanstrich- oder Betonpflaster zu befestigen. Die Pflasterflächen sind wasserdrüchtig auszubauen.
- 4. Einfriedungen**
- Für die Einfriedungen der Hausgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Hecken zulässig. Sie sind an öffentlichen Straßen und Gehwegen und an Grünflächen um mindestens 1,00 m zurückzusetzen und zu unterhalten. Die maximal zulässige Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten.
  - Einfriedungen an anderen Grundstücksgrenzen und entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen dürfen die Höhe 1,80 m nicht überschreiten. Sie sind nur zulässig in Form von:
    - Hecken
    - Holzlatenzäunen
    - Zaunstrukturen mit Stahlschroffstelen und Befestigung (Grünzäun).
  - Feste Einfriedungen in Form von Mauern sind nicht zulässig.
  - Im Bereich der Freizeite (Terrassen), insbesondere bei den Hausgruppen, sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen nur Sichtschutzwände als Grünbau zulässig. Die maximale Länge darf jedoch 5 m und die max Höhe 2,2 m nicht überschreiten.
- 5. Sonstiges**
- Die Trennung zwischen Straße und Gehweg ist als gleichmäßig durchlaufender Tiefbord (max. 4 cm) auszuführen. Eine Abkantung des Bordes im Bereich von Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.
  - Oberirdische Freileitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
  - Oberirdische Tankanlagen sind im Gebiet nicht zulässig.
  - Um schädliche Emissionen zu vermeiden, sind feste Brennstoffe unzulässig.
  - Innerhalb eines Grundstückes ist jeweils ein Massenausschlag entsprechend den Möglichkeiten anzubringen. Der auf dem Grundstück nicht mehr anzubringende ungesättigte Bodenausschlag ist einer Verwertung zuzuführen.
  - Die freie Landschaft und Hausansichtsausschneidungen sind weitgehend vom Lichteinfluss durch die öffentliche Beleuchtung zu schützen.

- Planzeichen**
- Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich der Aufhebung
  - Geltungsbereich des Bebauungsplan (i.d.F. 30.06.1994)
  - Flurstück

**Stadt Großröhrsdorf**

**Änderung des Bebauungsplanes**  
**"Wohngebiet Siedlung Westteil", Teilaufhebung**

Planstand: Entwurf  
 Planfassung: 20.05.2022  
 Maßstab 1 : 1.000

**Haß Landschaftsarchitekten**

Schloßstr. 14, 01454 Radeberg, Telefon: 03528/4382-0 Fax: 03528/4382-99,  
 E-Mail: info@hass-landschaftsarchitekten.de