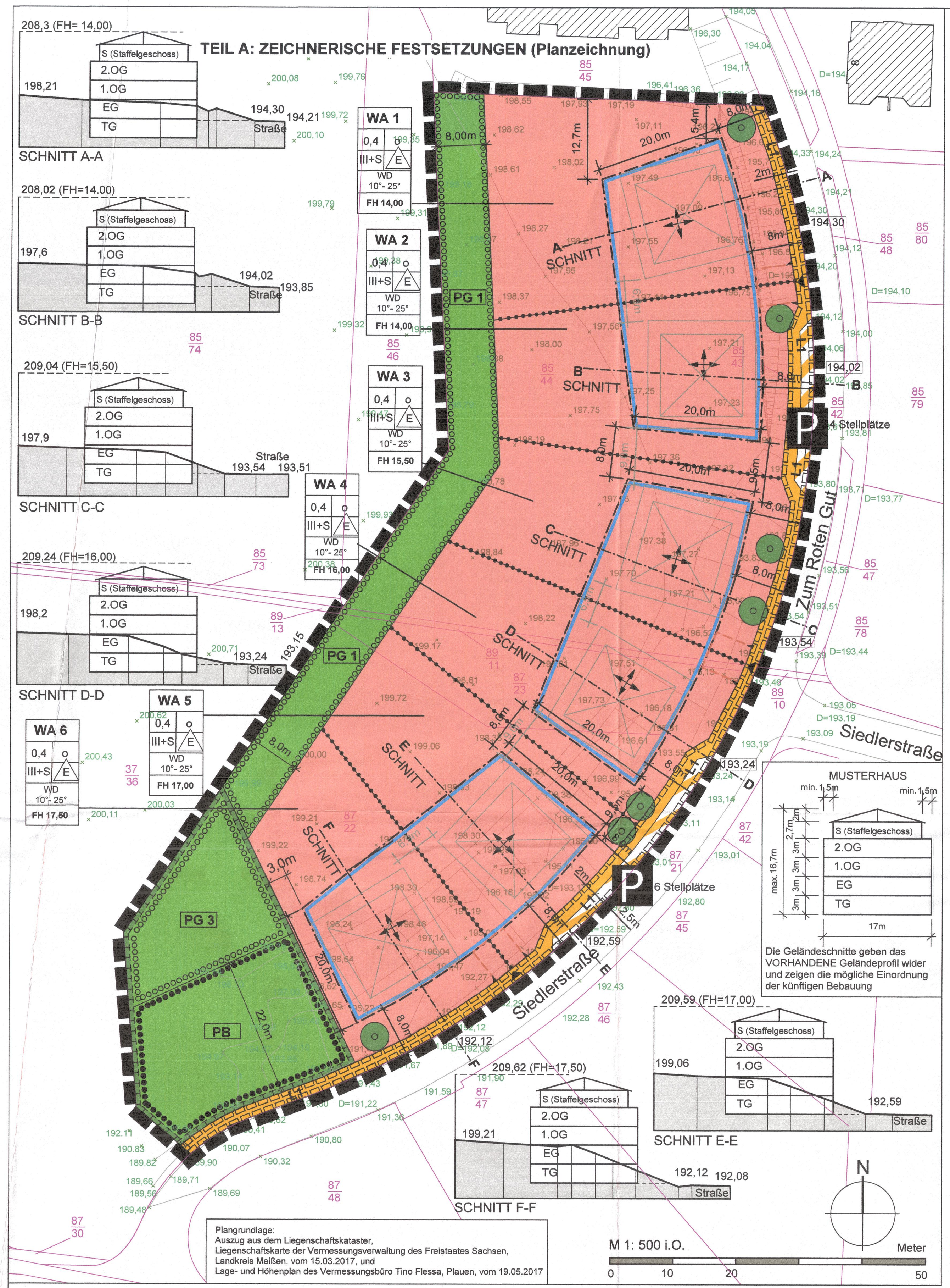
TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Planzeichnung)



Plangrundlage:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster,
Liegenschaftskarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen,
Landkreis Meißen, vom 15.03.2017, und
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Tino Flessa, Plauen, vom 19.05.2017

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Rechtliche Grundlagen

1.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3624)

1.1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)

1.1.3 Sächsische Bauordnung (SächsBO)
vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

1.2 Art der bauliche Nutzung (§ 9(1) BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO

1.2.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2.3 Auf Basis von § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung
Planeintrag Teil A (Rechtsplan)

1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

1.3.2 Geschossigkeit
3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.
Das Staffelgeschoss ist allseitig mindestens 1,5 Meter von der Außenwand des Gebäudes zurückzusetzen.
Das Staffelgeschoss ist auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
Zur Straßenseite dürfen maximale 3 Geschosse in Erscheinung treten, zuzüglich Staffelgeschoss.

1.3.3 Höhenfestlegungen (Höchstmaße)
Die Ermittlung erfolgt anhand der im Planteil eingetragen Bezugshöhen; die Bezugshöhen sind in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsstraße (Siedlerstraße und Zum Roten Gut) je Baufeld festgelegt.

WA 1:	Firsthöhe:	14,00 Meter über Bezugshöhe
WA 2:	Firsthöhe:	14,00 Meter über Bezugshöhe
WA 3:	Firsthöhe:	15,50 Meter über Bezugshöhe
WA 4:	Firsthöhe:	16,00 Meter über Bezugshöhe
WA 5:	Firsthöhe:	17,00 Meter über Bezugshöhe
WA 6:	Firsthöhe:	17,50 Meter über Bezugshöhe

Die Höhe der sichtbaren Wandfläche zur Straßenseite muss mindestens 7 m und darf maximal 10 m betragen, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Traufe / Attika- oder Brüstungsoberkante.

1.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Planeintrag Teil A;
offene Bebauung mit Einzelhäusern
Die Außenwandlänge der Einzelhäuser darf (parallel zur Straße gemessen) maximal 17 m betragen.
Es sind Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig. Auf der Basis einer einheitlichen Gestaltung, Planung und zeitgleicher Errichtung sind auch ausnahmsweise Doppelhäuser sind zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 14 und 22 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksflächen sind nach den Baugrenzen laut Planeintrag Teil A, sowie durch die GRZ bestimmt.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
siehe Planeintrag Teil A

1.6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich am Verlauf der Erschließungsstraße. Parallele oder senkrechte Firststellung bzw. Fassadenausrichtung ist möglich.

1.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit §§ 12, 14 BauNVO; §§ 6 und 61 SächsBO)

1.7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche, also innerhalb der Baufeldgrenzen zulässig.

1.7.2 Stellplätze sind bevorzugt in Tiefgaragen unter der Wohnbebauung unterzubringen.

1.7.3 Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.

1.7.4 Ausnahmsweise sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie verfahrensfreie Bauvorhaben i. S. v. § 61 Abs. 1 Nr. 1a der SächsBO sind und ihre Grundfläche insgesamt maximal 10 Quadratmeter je Grundstück beträgt.

1.7.5 Öffentliche Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
siehe Planeintrag Teil A
Öffentliche Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraße (Siedlerstraße und Zum Roten Gut) angeordnet und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

1.8 Flächen zur Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) **und zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.8.1 Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.8.2 Zur Sicherstellung der öffentlichen Versorgung und zur Herstellung der Erschließungsanlagen (Gehwege und öffentliche Stellplätze) sind in den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen und Abgrabungen, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schränke für Strom- und Telefonversorgung, Beleuchtungskabel und Lampenfundamente sowie unterirdische Schachtelemente der Entsorgungsanlagen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L1
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Planeintrag Teil A
Erschließungsanlagen im Geltungsbereich:
- Geh-, Fahr- und Wegerecht für die Öffentlichkeit
- Leitungsrecht für Träger und Anbieter aller zur Versorgung des Geltungsbereichs notwendigen Medien

1.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Betonstützkeile, Betonrückstützen von Randsteinen und Einfassungen sowie Mastfundamente, die mit einer Breite von bis zu 15 cm und einer Tiefe von bis zu 40 cm in private Grundstücke hineinragen, sind von deren Eigentümern zu dulden.
Straßenböschungen, die sich beim Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden zum Ausgleich von Höhenunterschieden im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 zu 1,4 an das vorhandene Gelände angeglichen.
Die Erwerber der zu bildenden Flurstücke haben die mit der Herstellung des Straßenbaukörpers im Zusammenhang stehenden baulichen Eingriffe im Grenzbereich der Flurstücksflächen im vorgenannten Umfang zu dulden.

1.11 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. In begründeten Fällen können Ausnahmen nach Beantragung zugelassen werden.

1.12 Ableitung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird in das bestehende Mischwassersystem der angrenzenden Erschließungsstraßen (Siedlerstraße, Zum Roten Gut) eingeleitet.
Genaue Lage, Ausführung, Bemessung und weitere Angaben sind in der Erschließungsplanung enthalten und sind Bestandteil des Erschließungsvertrages.

1.13 Festsetzungen zur Grünordnung / Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)
Die grünordnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich beziehen sich auf alle Grundstücksflächen und sind festgesetzt als flächige Pflanzgebote (PG 1 und 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), eine flächige Pflanzbindung (PB) und ein Gebot zum Pflanzen von Einzelbäumen (PG 2).

1.13.1 Erhalt von Einzelbäumen
siehe Planeintrag Teil A
Der zeichnerisch in Teil A festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Bäume der Pflanzenliste Nr. 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 bis 14 cm Stammumfang entsprechend der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

1.13.2 Anpflanzungsfestsetzungen (Pflanzgebote)
Maßnahmen 1 bis 3, siehe Planeintrag Teil A:
In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind standortgerechte und heimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzweise wird wie folgt festgelegt:

Pflanzgebot 1, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- In der gekennzeichneten Fläche entlang der künftigen Außenbereichsgrenze erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschutzstreifens mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. der Pflanzenlisten Nr. 1 und 2.

- Anzupflanzen sind insgesamt 20 Bäume und pro m² Fläche 1 Strauch
bzw. 1 Großstrauch. Die Pflanzung einer Strauchart erfolgt in Gruppen
zu je 2-5 Pflanzen.

- Folgende Qualitäten sind einzuhalten:
Bäume: H. 3 x verpflanzt, mit Ballen, STU 12-14
Sträucher: verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150

- Die Verantwortlichkeit für das Pflanzgebot 1 wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Pflanzgebot 2, Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 14-16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Folgende Arten werden vorgeschlagen:
Hainbuche - Carpinus betulus
Feldahorn - Acer campestre

- Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind ausnahmsweise zulässig, sofern stadttechnische oder verkehrliche Belange dies erfordern.

Pflanzgebot 3, Herrichten der Fläche für die Vogelart Neuntöter entsprechend des Bescheides der unteren Naturschutzbehörde vom 29.04.2019

- Anpflanzung von 6 Sträuchern der Arten Schlehe, Hundsrose und Weißdorn, über die Fläche verteilt (Details sind dem Bescheid der unteren Naturschutzbehörde zu entnehmen)

- Anlage von artenreichem Grünland durch Aussaat eines VWV-zertifizierten Regiosaatgutes aus Herkunftsgebiet 20 (Sächsisches Löß- und Hügelland).
Als Saatgutmischung wird eine Mischung aus 15 % Blumen / Kräutern und 65 % Gräser empfohlen.

- Zur Abgrenzung der Flächen PG 3 und PB zu den übrigen Bau- und Grünflächen ist die Pflanzung einer durchgehenden Hecke aus Sträuchern der Arten Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina) und Weißdorn (Crataegus laevigata und Crataegus monogyna) vorzunehmen. Zur Anpflanzung gelangen dreitriebige 60 bis 100 cm hohe Sträucher im Pflanzabstand von 1 m.

Pflanzbindung (PB), Erhalt der Fläche für die Vogelart Neuntöter:
Diese Fläche ist mit der vorhandenen Pflanzenausstattung zu erhalten.

1.13.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

- Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche sind je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum bzw. Obstbaum-Hochstamm oder 2 Großsträucher und 5 Sträucher der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Die Gehölze sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen:

- Bäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm
- Großsträucher: Solitär, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125-150 cm
- Sträucher: verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-80 cm

1.13.4 Private Zufahrten und private Stellplätze

- Private Zufahrten, Wege, Feuerwehrzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Private PKW-Stellplätze sind mit Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % bzw. Rasengittersteinen herzustellen.

1.13.5 Pflanzenliste

Liste 1: Leitarten mittelkronige Bäume/ Obstbäume

Feldahorn - Acer campestre
Weißdorn - Crataegus monogyna
Apfeldorn - Crataegus 'Carrierei'
Gemeine Eberesche - Sorbus aucuparia
Winterlinde - Tilia cordata
Kultur-Apfel - Malus domestica
Kultur-Birne - Pyrus communis

Liste 2: Leitarten Großsträucher/Sträucher

Kahle Felsenbirne - Amelanchier laevis
Kornelkirsche - Cornus mas
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Haselnuß - Corylus avellana
Schlehe - Prunus spinosa
Rote Johannisbeere - Ribes rubrum
Wildrosen - Rosa spec.
Sal-Weide - Salix caprea
Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus

1.14 Maßnahmen zur Sicherstellung der Belange des Artenschutzes
(BNatSchG)
Das Gebiet ist Brutgebiet der geschützten Vogelart Feldlerche (Vogelart mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung) und der Vogelart Neuntöter. Der Nachweis ihres Vorkommens und die detaillierten Maßnahmen, die sich daraus ergeben, sind in der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Landschaftsökologie Moritz, vom 20.07.2018) enthalten (siehe Anlage zur Begründung). Die wesentlichsten in dieser Prüfung empfohlenen Maßnahmen werden als textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

1.14.1 Bauzeitenregelung und Baufeldfreimachung
Die vorbereitenden Maßnahmen (Baustelleneinrichtung und Baufeldfreimachung) müssen außerhalb der Brutzeit der nachgewiesenen Brutvögelarten stattfinden. Die Brutzeit erstreckt sich zwischen Anfang März und Ende Juli eines Jahres.

1.14.2 Gehölzrodungen
Baumfällungen bzw. der Rückschnitt von Bäumen und Hecken dürfen ohne einen Ausnahmegrund nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Liegt ein Ausnahmegrund vor, dann sind die Rodungs- bzw. Rückschnittmaßnahmen durch einen Fachgutachter ökologisch zu begleiten (ökologische Fällbegleitung).

1.14.3 Bautätigkeit im Offenland
Kann die Bautätigkeit im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche nicht außerhalb der Brutzeit der Feldlerche stattfinden, ist die Fläche auf einen tatsächlichen Feldlerchenbesatz zu prüfen (ökologische Baubegleitung).

1.14.4 Ökologische Bau- und Fällbegleitung
Sofern der Baubeginn, insbesondere die Baufeldfreimachung, nicht außerhalb der Brutzeit stattfinden kann, müssen alle Flächen bzw. Gehölze, die in Anspruch genommen werden sollen, auf einen aktuellen Besatz durch geschützte Arten kontrolliert werden. Wird eine Nutzung bspw. durch die bodenbrütende Feldlerche festgestellt, muss der Bereich bis zum Abschluss der Bruttätigkeit ausgelassen werden. Nähere Erläuterungen dazu gibt die Artenschutzrechtliche Prüfung (dort im Abschnitt 7.2).
Werden Gehölzrodungen innerhalb des Brutzeitraums vorgesehen, entscheidet der die Maßnahme begleitende Fachgutachter (siehe 1.14.2) das weitere Vorgehen beim Auffinden geschützter Tierarten.
Er entscheidet in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde über Umsiedlung, Bergung oder Stopp der Fällung. Für eine Bergung oder Umsiedlung muss eine schriftliche Befreiung von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei der Naturschutzbehörde beantragt werden.

1.14.5 Bei der Hochbauplanung und gärtnerischen Gestaltung der privaten Grünflächen sollten die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung enthaltenen Empfehlungen zu folgenden Punkten berücksichtigt werden:
- Kollisionen an Glasscheiben vermeiden (Punkt 7.3 der Artenschutzrechtl. Prüfung)
- Schaffung neuer Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Vogel- und Fledermauskästen,
Punkt 8.1 der Artenschutzrechtl. Prüfung)
- Schaffung von Kleinlebensräumen bzw. Strukturen zum Erhalt der Artenvielfalt
(Punkt 8.2 der Artenschutzrechtl. Prüfung)

1.14.6 Zum Schutz der Vogelart Neuntöter liegt ein Bescheid der unteren Naturschutzbehörde vor (siehe Anlagen zur Begründung). Deren Festsetzungen hinsichtlich der Grünflächengestaltung sind im Pflanzgebot 3 (PG 3) und in der Pflanzbindung (PB) unter Punkt 1.13.2 übernommen.

1.15 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)
Planeintrag Teil A
Schutzgebiet für die geschützte Vogelart Neuntöter:

1.15.1 Im Böschungsbereich und an der oberen Hangkante des Gebietes ist die vorhandene Vegetation ungestört zu erhalten (Pflanzbindung, PB)

1.15.2 Auf der gegenwärtig als Acker genutzten nördlichen Fläche des Gebietes gilt das Pflanzgebot 3 (PG 3).

1.16 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Planeintrag Teil A

1.16.1 Entlang der vorhandenen Erschließungsstraße (Siedlerstraße und Zum Roten Gut) wird ein Gehweg von 2 Meter Breite angelegt.

1.16.2 An der vorhandenen Erschließungsstraße (Siedlerstraße und Zum Roten Gut) werden 10 öffentliche Stellplätze angeordnet (Besucherparkplätze). Sie werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Parken) festgelegt.

1.17 Immissionsschutz
Aus der Nutzung als reines Wohngebiet ergeben sich keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen.
Es gelten uneingeschränkt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete.

1.18 Archäologie und Denkmalpflege
Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Diese Denkmäler zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabensareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

1.19 Baugrund
Es liegt ein geotechnischer Bericht (Juli 2017) mit einer Baugrundanalyse auf der Grundlage von 8 Rammkernsondierungen bis in 6 Meter Tiefe vor.
Diese erbrachte den Nachweis, dass das Plangebiet mit einer bis zu 4 Meter mächtigen Auffüllung überdeckt ist, die zur Erschließungsstraße hin abgeböscht ist. Diese Auffüllung besteht aus Aushubmaterial vom Bau der B 101 und des Straßentunnels in unmittelbarer Umgebung. Das Auffüllungsmaterial ist nicht tragfähig; Fundamente sind in 2 - 4 Meter Tiefe im gewachsenen Boden zu gründen.
Da das Netz der bisherigen Rammkernsondierungen recht grobmaschig war und nicht alle Baufenster des Bebauungsplanes abdeckt, ist es notwendig, vor jeglicher Hochbaumaßnahme eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 / DIN EN 1997-2 für das jeweilige betreffende Baufeld vorzunehmen.
Bei Bohrarbeiten wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Sächsischem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz und gemäß Lagerstättengesetz hingewiesen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Rechtliche Grundlage
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 Abs. 2 SächsBO

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Dachformen und Dachneigung der Hauptgebäude:
Zulässige Dachformen siehe Planeintrag Teil A
- Walmdächer bzw. Zeltdächer: Dachneigung 10° bis 25°

2.2.2 Dachgestaltung, Dachdeckung und Dachaufbauten der Hauptgebäude
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig
- Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 0,70 m zulässig

- Es sind Dachdeckungen aus keramischen oder mineralischen Baustoffen zu verwenden
- Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.
- Reflektierende Dachflächen sind ausgeschlossen. - Zugelassen sind Kollektoren für solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen. Sie müssen in einer Ebene mit der Dachfläche oder parallel zur Dachfläche liegen.

2.2.3 Dachformen und Dachneigung der Nebengebäude / Carports: Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer, Dachneigung 0° bis 25°

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, der befestigten Flächen und der Einfriedungen

2.3.1 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu begrünen.

2.3.2 Einfriedungen
- Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind lebende Einfriedungen in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune sowie Holz und Metallzäune bis zu 1,20 m Höhe mit mindestens 0,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig.
- Sträucher, Stauden und Bodendecker bis zu einer Höhe von 0,90 m können davor stehen.
- Blickdichte Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nicht zulässig.
- Die Einfriedungen zum Nachbargrundstücke sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.3.3 Mülltonnenstandorte
- Die Standplätze sind sonnen- und windgeschützt zu errichten.
Zu Fassadenöffnungen von Wohnräumen sollte ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten werden.

2.3.4 Werbeanlagen
- Es sind keine Werbeanlagen zulässig.
- Ausnahmsweise sind unbeleuchtete Werbeanlagen am Ort der Leistung, mit einer Größenbeschränkung auf maximal 0,50 m², zulässig.

2.3.5 Stützmauern
- Stützmauern dürfen nicht höher als 1,50 m sein.
- Stützmauern sind bevorzugt als Trockenmauern oder Gabionen aus Naturstein oder begrünte Mauern herzustellen.
- Höhere Geländesprünge, die sich aus der Topographie oder Erschließung ergeben, sind zu terrassieren.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

S Staffelgeschoss

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNV):

FH 14,50 Firsthöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe (in Metern)

Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete / Baufelder

193,33 Bezugshöhe Baufeld

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche:
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen:
Ausrichtung der Gebäude

4. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche (Gehweg)

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P Zweckbestimmung: öffentliche Parkierungsfläche

Einfahrtsbereich

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 17, 20 und 25 BauGB)

private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)

Bäume - zu erhalten

Bäume - zu pflanzen (PG 2)

PG Pflanzgebot

PB Pflanzbindung

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 17, 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, **(Schutzgebiet für Vogelart Neuntöter)**

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (L 1) auf Gehweg und Parkierungsflächen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Dachform:
WD Walmdach oder Zeltdach

Dachneigung:
10°-25° Dachneigung, (Mindest- und Höchstmaß)

III. Nutzungsschablone und sonstige Planzeichen

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,4 | o	Grundflächenzahl	Bauweise
III | E	Zahl der Vollgeschosse	nur Einzelhäuser
WD 10°- 25°	Dachform / Dachneigung	
FH	max. Firsthöhe	

Umgrenzung von Flächen für die Zufahrten von Tiefgaragen und Stellplätzen

5,50 Bemaßung in Meter

Mögliche Einordnung von Baukörpern (Beispielhaus)

IV. Planzeichen der Kartengrundlage

86/1 Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

× 193,09 Höhenpunkte des vorhandenen Geländes

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN FESTLEGUNGEN

3.1 Abfallentsorgung

3.1.1 Die Anmeldung und Entsorgung von Abfällen hat gemäß den rechtsgültigen Satzungen des Landkreises Meißen zu erfolgen. Die Merkblätter I und II des ZAOE sind zu beachten.

3.1.2 Das Anlegen eines Platzes zur Eigenkompostierung von organischen Abfällen je Wohngrundstück wird empfohlen.

3.1.3 Auf den Grundstücken ist ausreichend Stellfläche für Abfallbehälter vorzuhalten. Durch die mögliche Einführung einer gelben Tonne ab dem Jahr 2021 kann sich der Flächenbedarf noch zusätzlich erhöhen.

3.2 Bodenschutz

3.2.1 Gesetzliche Grundlagen:
- Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen
(EGAB); §§ 7-10
- Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Abs. 5 und § 202
- Sächsische Bauordnung (SächsBO), 62 i. V. m. § 2 Abs.1
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 2 Abs. 1 Nr. 4
- Merkblatt vom Staatlichen Umweltfachamt Radebeul: Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen(vom Dezember 1993)

Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen sind folgende Forderungen des Bodenschutzes bei der Realisierung von Bauvorhaben zu berücksichtigen:

3.2.2 Erdaushub
- Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
- Innerhalb des Bauvorhabens ist ein Massenausgleich anzustreben.

3.2.3 Bodenarten
Erdaushub ist getrennt nach Bodenarten zu erfassen und einer Wiederverwendung zuzuführen.

3.2.3.1 Oberboden (Mutterboden)
Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme zu Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb fernzuhalten.

3.2.3.2 Unterboden / mineralischer Untergrund
Dieser ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Mit überschüssigem Boden ist entsprechend Ziffer 3.2.2 zu verfahren.

3.2.4 Durchmischung von Boden
Boden ist grundsätzlich nach Bodenarten zu trennen. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

3.2.5 Anschüttungen und Abtragungen
- Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig.
- Anschüttungen im Zuge einer Wiederverwendung von Erdaushub an Ort und Stelle oder im Zuge einer Rekultivierung sind auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.
- Aufschüttungen >30 m² Grundfläche und >2,0 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände sind genehmigungspflichtige Anlagen (§ 63 i. V. m. § 2 Abs. 1 SächsBO).
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe
von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- werden bei Bodenausarbeiten kontaminierte Bodenstellen angetroffen, ist der Bauherr nach § 10 Abs. 2 SächsABG verpflichtet, sofert die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Diese entscheidet gemäß § 3 SächsBO i. V. m. § 12 SächsABG über die weitere Verfahrensweise.
- Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial außerhalb von Bauvorhaben bzw. die Zufuhr von Bodenmaterial von anderen Herkunftsorten ist nur zulässig, wenn dieses Material auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- und einbaufähig bewertet wurde. Es sind die Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA zu beachten.
Bei der Planung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

3.3 Flächen für die Feuerwehr
Flächen für die Feuerwehr müssen der DIN 14090 entsprechen.
Diese Flächen sind für eine Achslast von mind. 10 t auszulegen.
Es muss eine Löschwassermenge von mindestens 48 Kubikmeter pro Stunde für die Dauer von 2 Stunden vorhanden sein.
Die Löschwasserentnahmestelle muss für jedes Gebäude in 100 m erreichbar sein.
Die Abstände der Hydranten dürfen untereinander 120 m nicht unterschreiten.

4. HINWEISE

4.1 Sicherung der Erschließung

4.1.1 Verkehrliche Erschließung (Gehweg und Stellplätze)
- Zur Sicherung der Erschließung ist ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Meißen und dem Erschließungsträger abzuschließen.
- Die Planung und bauliche Errichtung des Gehweges und der Stellplätze sowie der zugehörigen Nebenanlagen für Beleuchtung und Entwässerung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Meißen in Verantwortung des Maßnahmeträgers.

4.1.2 Abwasser
- Die Abwasserentsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser im Plangebiet wird über die öffentliche Kanalisation gesichert. Näheres dazu wird im Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Erschließungsträger geregelt.

4.1.3 Sicherung der Versorgung mit Trinkwasser und Elektroenergie
- Zur Sicherung der Erschließung ist ein Erschließungsvertrag zwischen den Meißner Stadtwerken und dem Erschließungsträger abzuschließen.
- Die Versorgung mit Trinkwasser und Elektroenergie ist grundsätzlich möglich.

4.1.4 Telekommunikation
- Zur Versorgung des Gebietes können die im angrenzenden Straßenraum verlegten Telekommunikationsanlagen genutzt werden.
Entsprechende Hausanschlüsse sind noch herzustellen.
- Erfolgt die Versorgung durch die Telekom, so sind mindestens 5 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen diese schriftlich bei der Telekom anzuzeigen.
Die rechtzeitige Abstimmung der Leitungszonen, die Koordinierung Tiefbau / Straßenbau / Leitungsbau erfolgt durch den Erschließungsträger.

4.1.5 Altlasten / abfallfachliche Untersuchungen
Im Plangebiet gibt es keine Verdachtsflächen wegen Altlasten. Die Aufschüttungsflächen wurden im Rahmen des geotechnischen Gutachtens auch hinsichtlich Verunreinigungen oder Belastungen untersucht. Der Prüfbericht (Nr. 17/1467) der ERGO Umweltinstitut GmbH Dresden vom 09.06.2017 ergab in der Gesamteinschätzung keine untypischen Auffälligkeiten und eine unbedenkliche Bodenzusammensetzung (LAGA-Zuordnung Z1).

4.1.6 Immissionsschutz
Beim Bau der in etwa 150 Meter Entfernung im Außenbereich verlaufenden Bundesstraße 101 wurden Lärmschutzmaßnahmen getroffen (Verlauf der Trasse in einem Geländeeinschnitt, Aufschütten eines Lärmschutzwalles). Im Planfeststellungsverfahren im Oktober / November 2001 wurde der rechnerische Nachweis über den ausreichenden Lärmschutz für das Plangebiet erbracht. Im „Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen" des Straßenbauamtes vom 21.09.2001 heißt es dazu: „ Mit 3,0 m Mindesthöhe des Lärmschutzwalles werden die Nachtgrenzwerte und die Taggrenzwerte an jedem Punkt des Wohngebietes eingehalten".

4.1.7 Radonbelastung
Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie teilte mit, dass das Plangebiet in einem Gebiet liegt, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Dennoch empfiehlt das Landesamt, zum vorsorglichen Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung bei geplanten Neubauten generell von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück abklären zu lassen.

4.1.8 Geologie
Der bei den bisherigen Baugrunduntersuchungen angetroffene Lößlehm ist aufgrund des Kalkgehaltes im Grunde genommen ein Löß, der als Baugrund besonders zu bewerten und zu untersuchen ist.
Beim Eindringen von Wasser bricht beim Löß die Kornstruktur zusammen und es kommt zum Verlust der Tragfähigkeit des Bodens (Sackungen). Diese Sackungs-anfälligkeit sollte laborativ im Rahmen der geotechnischen Hauptuntersuchung untersucht werden. Im Zuge der Ergebnisse sind dann die entsprechenden grundbau-technischen Entscheidungen zu treffen.

4.1.9 Geotechnische Überwachung
Es wird aus geologischer Sicht für das Bauvorhaben eine geotechnische Bauüberwachung / Baubegleitung empfohlen.
Es sollen dabei die angetroffenen Baugrundverhältnisse auf Übereinstimmung mit den Ergebnissen der planungsrelevanten geotechnischen Berichte überprüft und dies dokumentiert werden.

4.2 Gutachten / Anlagen zur Begründung

4.2.1 Einzelfallprüfung der Schutzgüter; - grünzeug - Büro für Landschaftsarchitektur, Umwelt- und Landschaftsplanung, vom 07.11.2017

4.2.2 Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Siedlerstraße / Zum Roten Gut in Meißen. IBU Coswig, Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik , vom 21.07.2017

4.2.3 Grünordnerischer Fachbeitrag, grünzeug- Büro für Landschaftsarchitektur, Umwelt- und Landschaftsplanung, vom 16.04.2018 (Grünordnungsplan)

4.2.4 Artenschutzfachbeitrag Zauneidechse und Brutvögel. Artenschutzrechtliche Prüfung durch Landschaftsökologie Moritz, vom 20.07.2018

4.2.5 Städtebauliches Konzept / Bebauungsvorschlag (Vorentwurf zum Bebauungsplan)
Freier Architekt Dr.-Ing. Claus-Dirk Langer, Juli 2017

4.2.6 Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange, Stadt Meißen, Dezember 2017

4.2.7 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplanes, Stadt Meißen, Mai 2019

4.2.8 Schallimmissionsprognose ABD 42881-01/19 der Akustik Bureau Dresden Ingenieurgesellschaft mbH vom 16.04.2019

4.2.9 Bescheid der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Meißen) vom 29.04.2019, Vollzug des BNatSchG - Artenschutz - Vogelart Neuntöter

VERFAHRENSVERMERKE

1.)
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Meißen hat in seiner Sitzung vom 06.12.2017 (Beschluss-Nr. 17/6/278) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Siedlerhöhe" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.

Siegel: STADT MEISSEN * OBERBÜRGERMEISTER
Olaf Raschke
Oberbürgermeister
Meißen, 04. 08. 2020

2.)
Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Siegel
Olaf Raschke
Oberbürgermeister
Meißen, 04. 08. 2020

3.)
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Meißen hat in seiner Sitzung am 06.12.2017 den Beschluss zur Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan "Siedlerhöhe" gefasst (Beschluss-Nr. 17/6/278).

Siegel
Olaf Raschke
Oberbürgermeister
Meißen, 04. 08. 2020

4.)
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Meißen hat in seiner Sitzung am 26.09.2018 (Beschluss-Nr. 18/6/196) dem Entwurf zum Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen "Siedlerhöhe", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und Begründung vom 24.08.2018, zugestimmt.
Die ortsübliche Bekanntmachung und Auslegung, sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde beschlossen.

Siegel
Olaf Raschke
Oberbürgermeister
Meißen, 04. 08. 2020

5.)
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit grünordnerischen Festsetzungen, bestehend aus Planteil A, Textteil B und Begründung wurde auf Grundlage des Beschlusses Nr. 18/6/196 des Stadtrates der Großen Kreisstadt Meißen vom 26.09.2018 in der Zeit vom 05.11.2018 bis 06.12.2018 im Verwaltungsgebäude der Großen Kreisstadt Meißen, Leipziger Straße 10, 01662 Meißen, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, mündlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekannt gemacht.

Siegel
Olaf Raschke
Oberbürgermeister
Meißen, 04. 08. 2020

6.)
Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Siegel
Olaf Raschke
Oberbürgermeister
Meißen, 04. 08. 2020

7.)
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Meißen hat in seiner Sitzung am 03.07.2019 (Beschluss-Nr. 19/6/130) die vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Siegel
Olaf Raschke
Oberbürgermeister
Meißen, 04. 08. 2020

8.)
Zur Sicherung der Erschließung wurde ein Erschließungsvertrag zwischen Erschließungsträger und Stadt Meißen erarbeitet und vorgelegt. Der vorgelegte Erschließungsvertrag wurde vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Meißen in seiner Sitzung am 03.07.2019 beschlossen (Beschluss-Nr. 19/6/131).
Der Erschließungsvertrag in der vom Stadtrat beschlossenen Fassung wurde am 05.07.2019 rechtsgültig unterzeichnet.

Siegel
Olaf Raschke
Oberbürgermeister
Meißen, 04. 08. 2020

9.)
Der Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen, bestehend aus Planteil A und Textteil B wurde vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Meißen in seiner Sitzung am 03.07.2019 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 19/6/32) und die Begründung gebilligt.

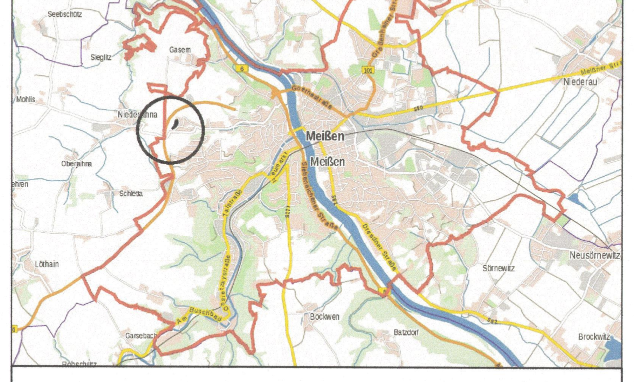
Siegel
Olaf Raschke
Oberbürgermeister
Meißen, 04. 08. 2020

10.)
Der Bebauungsplan wurde am 05.07.2019 ausgefertigt.

Siegel
Olaf Raschke
Oberbürgermeister
Meißen, 04. 08. 2020

11.)
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, an welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, wurde am 20.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die Satzung wurde am 21.09.2019 rechtskräftig.

Siegel
Olaf Raschke
Oberbürgermeister
Meißen, 04. 08. 2020



Große Kreisstadt Meißen

SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN nach § 13b BauGB mit integrierten grünordnerischen Festsetzungen "SIEDLERHÖHE"

Teil A (Rechtsplan) und B (Textliche Festsetzungen)

Planungsstand:	Satzungsplan
Datum:	03.05.2019
Maßstab:	1 : 500 (im Original)

Planverfasser:
Dr.-Ing. Claus-Dirk Langer, Freier Architekt
Dr.-Eberle-Platz 5d , 01662 Meißen
Tel. 03521 / 40 59 71 Mail: Architektlanger@aol.com
Mitglied Architektenkammer Sachsen Nr. 1388