TEIL A - PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

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

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs.1 BauNVO)

II - III m. b. H. — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z. B. 2 - 3, mit beschränkter Höhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend, z. B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO):

TH — Traufhöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe

TH ... - ... — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über der Bezugshöhe

FH — Firsthöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe

HB — Höhenbezugspunkt im Baufeld in m ü HN

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):
E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Stellung baulicher Anlagen:
Ausrichtung der Längsachse der Gebäude

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GaG — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung: Garagengeschoss

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WR / 2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z. B. 2

6. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Begrenzung der mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Begrenzung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (bei schmalen Flächen)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

Dachform:

SD — Satteldach

ZD — Zeltdach

35° - 45° — Dachneigung (z. B. 35° - 45° als Mindest- u. Höchstmaß)

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die vom Bergbau betroffen waren (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)

IV. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

1317/189 — Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

11,00 — Bemaßung in Meter, z. B. 11,00 m

ergänzte Gebäude/ -teile aus dem Stadtkartenwerk der Stadt Meißen vom 28.02.2017

ergänzte Dachaufsicht/ -formen aus Luftbild vom 28.02.2017 (Quelle: Google Maps)

Bestandshöhe vorhandenes Gelände in m ü HN, Höhensystem SNN76

Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches

Erläuterung der Nutzungsschablone:

WA 1	
0,4	II-III m. b. H.
TH 8,5 - 10,0 FH 13,2	E
ZD 25° - 28°	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
Dachform / Dachneigung	

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Die Festsetzungen sind für alle aus der geplanten Grundstücksteilung hervorgehenden Flurstücke/Parzellen gültig.)

0 Rechtliche Grundlagen

0.1 Baugesetzbuch (BauGB)

vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634),), zuletzt geändert am 27. März 2020 (Bundesgesetzblatt I, Seite 587)

0.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786)

0.3 Sächsische Bauordnung (SächsBO)

vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 706,711)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - Abs. 3 BauGB; BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

WR ist ein Reines Wohngebiet.

1.1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR sind

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen,

nicht zulässig.

1.1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR werden die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

WA 1 bis WA 3 sind Allgemeine Wohngebiete.

1.2.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

nicht zulässig.

1.2.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

siehe Teil A - Planzeichnung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

0,4 (WA 1 bis WA 3, WR)

2.1.1 Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche

(§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie im Reinen Wohngebiet WR ist nicht zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

II-III m. b. H. (WA 1)

II zwingend (WA 2 und WA 3)

II (WR) als Höchstmaß

2.2.1 Ausnahme von der Geschossigkeit

(§ 16 Abs. 6 i. V. m. § 20 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist ein Attikageschoss zulässig, wenn es allseitig mindestens um 1,50 m hinter der Brüstung zurückgesetzt ist. Die Brüstungshöhe darf die festgesetzte maximale Traufhöhe von 10,0 m nicht überschreiten.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Traufhöhe als Höchstmaß (über jeweiligem Höhenbezugspunkt):

- TH 6,0 m (WA 2 und WA 3)
- TH 5,0 m (WR)

Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß, mit beschränkter Höhe (über jeweiligem Höhenbezugspunkt):

- TH 8,5 - 10,0 m m. b. H. (WA 1)

Firsthöhe als Höchstmaß (über jeweiligem Höhenbezugspunkt):

- FH 13,2 m (WA 1)
- FH 10,0 m (WA 2 und WA 3, WR)

2.3.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhenbezugspunkte für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind in Abhängigkeit zur Topographie in der Planzeichnung im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen (TH) gilt die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Teil A - Planzeichnung

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie im Reinen Wohngebiet WR sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen lt. Planzeichnung (Teil A) sowie durch die GRZ bestimmt.

3.2.1 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sowie im Reinen Wohngebiet WR ist die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist die Überschreitung der Baugrenzen für Balkons bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Teil A - Planzeichnung

3.4 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur hinter der straßenseitigen Bauflucht öffentlicher Straßen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze und Standplätze für Abfallbehälter.

4. Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie im Reinen Wohngebiet WR sind die Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 600 m² zu parzellieren.

5. Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

siehe Teil A - Planzeichnung

5.1 Nachzuweisende Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie im Reinen Wohngebiet WR sind je Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze (in Form von Garagen, Carports oder nicht überdachten Stellplätzen) auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

5.2 Zulässigkeit von Garagengeschossen

Die Errichtung von Garagengeschossen ist nur innerhalb der Baufelder und in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

siehe Teil A - Planzeichnung

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Teil A - Planzeichnung

Die Privatstraße wird als Mischverkehrsfläche für den Begegnungsfall LKW/ PKW festgesetzt.

Zufahrten zu den Wohnbaugrundstücken

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie im Reinen Wohngebiet WR ist je Grundstück nur eine Zufahrt zulässig.

8. Flächen zur Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch innerhalb der Verkehrsfläche bzw. der mit Leitungsrechten belasteten Flächen zu verlegen.

9. Ableitung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich auf den Grundstücken zu versickern bzw. für die Gartenbewässerung sowie für eine Grauwassernutzung zu sammeln. Überschüssiges Niederschlagswasser ist

- über die vorhandenen Anschlüsse der Mischwasserkanäle in den Straßen

'An der alten Ziegelei' sowie 'Zum Klingertal' bzw.

- über die mit der Erschließungsstraße neu zu errichtenden Kanalisation

abzuführen.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Terrassierung der Baugrundstücke in Geländesprüngen von maximal 1 m Höhe zulässig. Die Geländesprünge sind mittels Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1 m und/ oder Böschungen mit einem maximalen Böschungswinkel von 45° auszugleichen.

Ausnahmen sind zur Anlage von notwendigen Stellplätzen, Carports und Garagen zulässig.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

siehe Teil A - Planzeichnung

11.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Erschließungsstraße im Geltungsbereich

- Geh- und Fahrrecht für Anlieger
- Fahrrecht für alle notwendigen Ver- und Entsorgungsträger, Rettungs- und Havariedienste
- Leitungsrecht für alle notwendigen Ver- und Entsorgungsträger

11.2 Leitungsrecht

Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 3

- Leitungsrecht für Schleppleitungen zugunsten Entsorgungsträger und Anlieger zur Anbindung von Sammelleitungen an die vorhandenen Hausanschlüsse des Mischwasserkanals in den Straßen 'An der alten Ziegelei' und 'Zum Klingertal'

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

Flächenbefestigungen

Die Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der privaten Grundstücke sind nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13.1 Pflanzfestsetzung 1: Straßenbegleitende Bäume

siehe Teil A - Planzeichnung

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen.

Zu verwenden sind folgende Arten:

- an der Straße 'Zum Klingertal' Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
- an der Privatstraße Feld-Ahorn (Acer campestre "Elsrijk")

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche mit einer Mindestgröße von 3 m² mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern flächig und dauerhaft zu begrünen.

Eine Verschiebung der Baumstandorte aufgrund von Zufahrten oder Leitungsführungen um bis zu 3 m ist zulässig.

13.2 Pflanzfestsetzung 2: Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je Grundstück sind auf den nicht überbaubaren Flächen mindestens zwei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind folgende Arten:

Pflanzliste: Hochstämme

Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 12 - 14 cm

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Kastanie	*Aesculus spec.*
Hain-Buche	*Carpinus betulus*
Walnuss	*Juglans regia*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus intermedia*
Winter-Linde	*Tilia cordata*

Pflanzliste: Obstgehölze

Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 8 - 10 cm

Vorzugsweise sind nachfolgende alte Obstbaumsorten zu wählen:

Apfelsorten:	*Alkmene, Clivia, Erwin Baur, Landsberger, Goldparmäne, Herrnhuter*
Birnensorten:	*Große Petersbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Gute Graue, Clapp`s Liebling*
Süßkirschensorten:	*Büttners Rote Knorpel, Große schwarze Knorpel, Hedelfinger*
Pflaumensorten:	*Meißner Hauszwetsche*

Die im Planteil zur Pflanzung festgesetzten Bäume entlang der Privatstraße können darauf angerechnet werden.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

13.3 Pflanzfestsetzung 3: Dach- und Fassadenbegrünung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sowie im Reinen Wohngebiet WR sind

- die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Dachneigung unter 15° sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche extensiv zu begrünen oder
- die Fassaden von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind anteilig mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Zur Begrünung sind Pflanzen mit besonderer Anpassung an die Standortbedingungen und hoher Regenerationsfähigkeit zu verwenden. Die Höhe des Schichtaufbaus bei Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen.

Die Dach- und Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Zu verwenden sind folgende Arten für die Fassadenbegrünung:

Pflanzliste: Klettergehölze

Pflanzqualität: Container, 80 - 100 cm

Blauregen	*Wisteria sinensis*
Wilder Wein, dreilappig	*Parthenocissus tricuspidata*
Wilder Wein, fünflappig	*Parthenocissus quinquefolia*
Efeu	*Hedera helix*

Kletterrosen, Spalierobst, Weinreben, Clematis, Geißblatt jeweils in Sorten

13.4 Umsetzungszeitraum

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Meldung der Fertigstellung (§ 79 Abs. 1 SächsBO) der einzelnen Bauwerke der Stadtverwaltung Meißen nachzuweisen.

14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung und zur Herstellung der Erschließungsstraße sind in den angrenzenden Grundstücken gegebenenfalls erforderliche Anlagen wie Betonstützkeile, Betonrückenstützen von Randsteinen und Einfassungen, Mastfundamente sowie Schränke für Strom- und Telefonversorgung von deren Eigentümern zu dulden. Diese dürfen bis zu 40 cm unter OK Gelände in die privaten Grundstücke eingreifen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

1.1 Dachformen und Dachneigung

siehe Teil A - Planzeichnung

Hauptgebäude

Satteldach

- Dachneigung 35° - 45° (WA 3 und WR)

Zeltdach

- Dachneigung 25°- 28° (WA 1)
- Dachneigung 28°- 36° (WA 2)

Nebengebäude

Für Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

1.2 Dachgestaltung

Hauptgebäude

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sowie im Reinen Wohngebiet WR sind Gauben als Dachaufbauten zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Eine unterschiedliche Ausführung der Gauben am selben Gebäude ist nicht zulässig. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf nicht größer als 2/3 der darunterliegenden Fassadenlänge sein. Eine Einzelgaube darf eine maximale Länge von 1,80 m aufweisen. Der Abstand der Dachgauben untereinander sowie zwischen den Dachaufbauten und Ortgang des Gebäudes darf 1,50 m nicht unterschreiten.

Die Dachdeckung inklusive Dachaufbauten von geneigten Dächern über 15° Dachneigung ist mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder Beton in naturroter bis rotbrauner Färbung oder in Anthrazit vorzunehmen. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Dachüberstände sind bis maximal 0,50 m zulässig.

Die Kniestockhöhe darf 0,80 m nicht überschreiten. Die Kniestockhöhe ist das Maß von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren.

Die Errichtung von Sonnenkollektor- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Aufgeständerte Varianten sind nicht zulässig.

Nebengebäude

Begrünte Dächer sind generell zulässig.

1.3 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind als flächige Putzfassaden auszubilden. Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Verblendungen oder Verschalungen mit Holz- oder Holzwerkstoffen sind auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile und Anbauten sind in Holz zulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind ausnahmsweise unbeleuchtete Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,25 m² zulässig.

3. Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Straßenbegleitende Einfriedungen sind 0,50 m von den Grundstücksgrenzen zurückzusetzen.

Straßenbegleitende Einfriedungen sind nur als einfache Holzzäune mit senkrechter, offener Lattung oder als einheimische geschnittene Laubgehölzhecken zulässig. Die Errichtung eines Maschendrahtzaunes innerhalb der Laubgehölzhecke ist zulässig. Ein Anstrich der Holzzäune ist nur in ortstypischen, gedeckten Farben zulässig. Die Höhe der Einfriedungen ist auf maximal 1,50 m begrenzt.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

siehe Teil A - Planzeichnung

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Das Bebauungsplangebiet Flurstück 1317/189 befindet sich innerhalb der stillgelegten Lehmgrube "Rotes Haus". Hier muss mit zum Teil größeren Auf- und Verfüllungen gerechnet werden. Die daraus resultierenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten.

IV. Hinweise

1. Sicherung der Erschließung

Zur Sicherung der Erschließung ist ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Meißen bzw. den Stadtwerken Meißen und dem Erschließungsträger abzuschließen.

Trinkwasser, Gas und Elektroenergie

Die Versorgung mit Trinkwasser, Gas und Elektroenergie ist grundsätzlich möglich.

Telekommunikation

Zur Versorgung des Gebietes sind neue Telekommunikationsanlagen notwendig.

Mindestens 5 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind diese schriftlich der Telekom anzuzeigen. Die rechtzeitige Abstimmung der Leitungszonen, die Koordinierung Tiefbau/ Straßenbau/ Leitungsbau erfolgt durch den Erschließungsträger.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser im Plangebiet kann über die öffentliche Kanalisation gesichert werden. Die Abwasserbeseitigungsplanung ist im Rahmen des Bauanzeigeverfahrens der unteren Wasserbehörde vorzulegen, bzw. nach § 67 Abs. 4 SächsWG anzuzeigen.

Abfallentsorgung

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.

Im Planungsgebiet gibt es keine Anlagen, die sich in der Inhaberschaft des ZAOE befinden. Die Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes ist in der vorliegenden Fassung hinsichtlich Ihrer Dimensionierung für das Befahren mit Abfallsammelfahrzeugen geeignet. Auf den Grundstücken ist ausreichend Stellfläche für Abfallsammelbehälter vorzuhalten. Diese sind jeweils mindestens 5 m entfernt von den Wohngebäuden von Nachbargrundstücken einzuordnen.

2. Altlastenverdachtsfläche

Das Plangebiet ist Bestandteil des ehemaligen Ziegeleigeländes und grenzt unmittelbar nördlich an die im Sächsischen Altlastenkataster ausgewiesene Altablagerung „Ziegelei Rotes Haus" SALKA-Nr. 80100120 an. Im Vorfeld wurde eine Altlastenuntersuchung durch M.U.T Meißner Umwelttechnik GmbH zur Beurteilung von eventuellen Nutzungskonflikten und zum Nachweis gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse durchgeführt. Dem Ergebnisbericht vom 28.10.2016 zufolge wurden keine Werteüberschreitungen für die Nutzung als Wohngebiet angetroffen.

Meldepflicht von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten

Werden bei Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt bzw. verursacht, sind diese gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261 ff.) in der derzeit gültigen Fassung unverzüglich der zuständigen Behörde (Kreisumweltamt des Landratsamtes Meißen 03522/3032391) mitzuteilen.

Insbesondere bei Berührung oder Anschnitt von Kontaminationsherden (z. B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u. a.) im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten sind sofort Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und/oder Kontaminationsverschleppung ausschließen.

3. Meldepflicht von Bodenfunden

Die ausführenden Firmen und Bauherrn sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Sofern beim Vollzug der Planung bisher unbekannte archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Meißen, untere Denkmalschutzbehörde (Telefon 03522/ 3032502, E-Mail bauamt@kreis-meissen.de) bzw. dem Landesamt für Archäologie Sachsen, (Telefon 0351/ 8926679, E-Mail Michael.Strobel@lfa.sachsen.de) Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden anzuzeigen.

4. Baugrund/alter Bergbau

Es wird empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.- Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen/ Verfüllungen überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

5. Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den bisherigen Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

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.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle, Besucheradresse: Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4, 08301 Bad Schlema (Öffnungszeiten: Dienstag und Donnerstag 10.00-12.00 Uhr und 13.30-16.00 Uhr sowie nach Vereinbarung), Telefon/ Fax: (03772) 2 42 14, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de

V. Gutachten

- Landschaftsarchitektur-Büro Lagotzki/ Starke/ Grütze (2016 , redaktionell ergänzt 2017): Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG
- Landschaftsarchitektur-Büro Lagotzki/ Starke/ Grütze (2017): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 'Wohnen am Klingertal'
- AIA Aue GmbH (2017): Erschließungsplanung zum Bebauungsplan 'Wohnen am Klingertal'
- M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH (2016): Altlastenuntersuchung zum Bebauungsplan
- M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH (2017): Baugrundgutachten zum Bebauungsplan

VERFAHRENSVERMERKE

1.)

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Meißen hat in seiner Sitzung am 29.03.2017 (Beschluss-Nr. 17/6/068) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan der Innenentwicklung 'Wohnen am Klingertal' gefasst. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt vom 21.04.2017 erfolgt.

Olaf Raschke

Oberbürgermeister Siegel Meißen,

2.)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.12.2016 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Olaf Raschke

Oberbürgermeister Siegel Meißen,

3.)

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Meißen hat in seiner Sitzung am 24.05.2017 (Beschluss-Nr. 17/6/066) dem Entwurf zum Bebauungsplan der Innenentwicklung 'Wohnen am Klingertal', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), in der Fassung vom 30.04.2017, zugestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung und öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beschlossen.

Olaf Raschke

Oberbürgermeister Siegel Meißen,

4.)

Der Entwurf zum Bebauungsplan der Innenentwicklung 'Wohnen am Klingertal', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in der Fassung vom 30.04.2017, wurde in der Zeit vom 30.06.2017 bis 31.07.2017 im Verwaltungsgebäude der Großen Kreisstadt Meißen, Leipziger Straße 10, 01662 Meißen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen oder Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, mündlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich am 16.06.2017 im Amtsblatt 06/2017 bekannt gemacht.

Olaf Raschke

Oberbürgermeister Siegel Meißen,

5.)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Olaf Raschke

Oberbürgermeister Siegel Meißen,

6.)

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Meißen hat in seiner Sitzung am …………… (Beschluss-Nr. …………) die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sowie die vorgebrachten Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit geprüft und abgewogen.

Olaf Raschke

Oberbürgermeister Siegel Meißen,

7.)

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 …………… beschlossen (Beschluss-Nr. ……………...). Der Erschließungsvertrag in der vom Stadtrat beschlossenen Fassung wurde am ……………... rechtsgültig unterzeichnet.

Olaf Raschke

Oberbürgermeister Siegel Meißen,

8.)

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung 'Wohnen am Klingertal', bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), in der Fassung vom ...., wurde vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Meißen in seiner Sitzung am ……………... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. …………………) und die Begründung gebilligt.

Olaf Raschke

Oberbürgermeister Siegel Meißen,

9.)

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung 'Wohnen am Klingertal' wurde am ………………… ausgefertigt.

Olaf Raschke

Oberbürgermeister Siegel Meißen,

10.)

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie die Stelle, an welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, wurde am …………………. im Amtsblatt .... bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 BauGB sowie auf Rechtsfolgen nach § 215 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen i.S.d. § 44 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 SächsGemO hingewiesen.

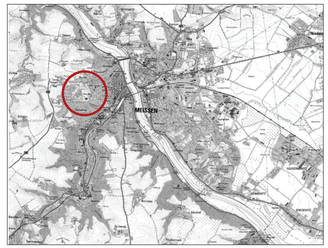
Die Satzung wurde am …………………… rechtskräftig.

Olaf Raschke

Oberbürgermeister Siegel Meißen,

Große Kreisstadt Meißen

Stadt Meißen



Bebauungsplan der Innenentwicklung mit grünordnerischen Festsetzungen 'Wohnen am Klingertal'

Rechtsplan

Satzungsexemplar

Fassung vom 12.05.2020

HAMANN + KRAH PartG mbB stadtplanung architektur
Prießnitzstr. 7 01099 Dresden Fon 0351 3179341 Fax 0351 3179343
e-mail mail@hamann-krah.de internet www.hamann-krah.de