



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauNB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNBVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNBVO)

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

- GRZ** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNBVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNBVO, § 20 Abs. 1 BauNBVO)
- II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z. B. 2 - 3, mit beschränkter Höhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNBVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse zwingend, z. B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 Nr. 2 BauNBVO)
- TH** Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNBVO, § 18 BauNBVO)
- TH ...** Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über der Bezugshöhe
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe
- HB** Höhenbezugspunkt im Baufeld in m ü NN

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

- Bauweise (§ 22 BauNBVO):** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNBVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNBVO):** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNBVO)
- Stellung baulicher Anlagen: Ausrichtung der Längsachse der Gebäude

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

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

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

- WR 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z. B. 2

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

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNB)
- Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- 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 BauNB)

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

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauNB 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 BauNB)

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

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 Stadtkartennetz der Stadt Meißen vom 28.02.2017
- ergänzte Dachausicht/-formen aus Luftbild vom 28.02.2017 (Quelle: Google Maps)
- Bestandshöhe vorhandenes Gelände in m ü NN, Höhensystem SNN76
- Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches

Erläuterung der Nutzungsschablone:

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

WA 1

| | | |
|---------------|----------|-----|
| 0,4 | II-III | III |
| TH 8,5 - 10,0 | m. b. H. | E |
| SD 25° - 28° | | |

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- (Die Festsetzungen sind für alle aus der geplanten Grundstücksteilung hervorgehenden Flurstücke/Parzellen gültig)
- 0 Rechtliche Grundlag**
- 01 Baugesetzbuch (BauGB)** vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3934)
- 02 BauNutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786)
- 03 Sächsische Bauordnung (SächsBO)** vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 27. Oktober 2017 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 588)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - Abs. 3 BauNB; BauNBVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB i.V.m. §§ 1 - 16 BauNBVO)**
- 1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNBVO)**
WR ist ein Reines Wohngebiet.
1.1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNBVO)
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 BauNBVO)
Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR werden die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNBVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNBVO)**
WA 1 bis WA 3 sind Allgemeine Wohngebiete.
1.2.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNBVO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind:
- die der Versorgung des Gebietes 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 BauNBVO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNBVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauNB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNBVO)

- 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 BauNBVO)
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 (§ 18 Abs. 5 i.V.m. § 20 BauNBVO)**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist ein Alttageschoss zulässig, wenn es alleseitig 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 BauNBVO)
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 BauNB)

- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNBVO)**
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 BauNBVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen II, Planzeichnung (Teil A) sowie durch die GRZ bestimmt.
- 3.2.1 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNBVO)**
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 BauNB)

- siehe Teil A - Planzeichnung
- 3.4 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNBVO)**
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 BauNB)

- 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 BauNB i.V.m. § 12 BauNBVO)

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNB)**
siehe Teil A - Planzeichnung
- 5.1 Nachweise der 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 BauNB)

- siehe Teil A - Planzeichnung

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNB)

- 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 BauNB)

- 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 BauNB)

- Die Errichtung von Garagengeschossen ist nur innerhalb der Baufelder und in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNB)**
siehe Teil A - Planzeichnung

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauNB)

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Terrassierung der Baugrundstücke in Geländespüngen von maximal 1 m Höhe zulässig. Die Geländespüngen 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 belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNB)

- siehe Teil A - Planzeichnung
- 11.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Erschließungsstraßen 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 Schlepplösungen 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 BauNB)

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

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNB)

- 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 'Elsäug')
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche mit einer Mindergröße von 3 m² mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Geblözen oder mit Einsaat von Gräsern flecht- 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: Hochstamm
Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 12 - 14 cm
Feld-Ahorn, Kastanie, Hain-Buche, Walnuss, Vogel-Kirsche, Eberesche, Schwedische Mehlbeere, Winter-Linde
Acer campestre, Aesculus spec., Carpinus betulus, Juglans regia, Prunus avium, Sorbus aucuparia, Sorbus intermedia, Tilia cordata
Pflanzliste: Obstgehölze
Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 8 - 10 cm
Vorzugsweise sind nachfolgende alte Obstbaumsorten zu wählen:
Apfelsorten: *Amere, Civla, Erwin Bau, Landsberger, Goldparmäne, Herbarier*
Birnenorten: *Große Petersbirne, Gelbets Butterbirne, Gute Luise, Gute Graue, Clapp's Liebling*
Süßkirschenorten: *Bütners Rote Knapel, Große schwarze Knapel, Hedelfinger*
Pflaumensorten: *Meißner Hauszeitliche*
Die im Planfeld 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 Fassadenbegrenzung

- 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 Begründung sind Pflanzen mit besonderer Anpassung an die Standortbedingungen und hoher Regenrötenfestigkeit zu verwenden. Die Höhe des Schichtaufbaus bei Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen.
Die Dach- und Fassadenbegrenzung sind dauerhaft zu unterhalten.
Zu verwenden sind folgende Arten für die Fassadenbegrenzung:
Pflanzliste: Klettergehölze
Pflanzqualität: Container, 80 - 100 cm
Blaueregen, Wilder Wein, dreilappig, Wilder Wein, funfappig, Efeu, Kletterrosen, Spalierrosen, Weinreben, Clematis, Geißblatt je in Sorten
Wisteria sinensis, Parthenocissus tricuspidata, Parthenocissus quinquefolia, Hedera helix

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 BauNB)

- Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung und zur Herstellung der Erschließungsstraße sind in den angrenzenden Grundstücken gegebenenfalls erforderliche Anlagen wie Betonstützmauern, Betonrückstülpen 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 BauNB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

4. Außere Gestalt der baulichen 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 Giebeln als Dachaufbauten zulässig. Dachanschnitte sind nicht zulässig. Eine unterschiedliche Ausführung der Giebeln 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 Ortsgang 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 Farbung oder in Anstrich vorzunehmen. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.
Dachüberstände sind bis maximal 0,50 m zulässig.
- 8. Flächen zur Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNB)**
Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch innerhalb der Verkehrsfläche bzw. der mit Leitungsrechten belasteten Flächen zu verlegen.

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 geschnittenen Laubgehölzhecken zulässig. Die Errichtung eines Maschendrahtzaunes innerhalb der Laubgehölzhecke ist zulässig. Ein Anstrich der Holzzäune ist nur in ortspassenden, gedeckten Farben zulässig. Die Höhe der Einfriedungen ist auf maximal 1,50 m begrenzt.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauNB)

- 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 Verfallungen 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 Leitungszone, 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 Bauantragsverfahrens der Wasserbehörde vorzulegen, bzw. nach § 67 Abs. 4 SächsVG 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 Abfallsammlerfahrzeugen geeignet. Auf den Grundstücken ist ausreichend Stellfläche für Abfallsammelbehälter vorzuziehen. Diese sind jeweils mindestens 5 m entfernt von den Wohngebäuden von Nachbargrundstücken einzuordnen.

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. 281 ff.) in der derzeit gültigen Fassung unverzüglich der zuständigen Behörde (Kreisumweltamt des Landratsamtes Meißen 03522/303291) mitzuteilen.
Insbesondere bei Berührung oder Anchnitt von Kontaminationsherden (z. B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralölrinnen, Verkippen von Chemikalien u. a.) im Zuge von Erd- oder sonderem Bodenarbeiten sind sofort Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und/oder Kontamination vermeiden ausschließen.

3. Meldepflicht von Bodenfunden

- Die ausfindenden Firmen und Bauherren sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsSodSchG hinzuweisen. Sofern beim Vollzug der Planung bisher unbekannt archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, a.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Meißen, unter Denkmalschutzbehörde (Telefon 03522/3032502, E-Mail: bauam@kreis-meissen.de) bzw. dem Landesamt für Archäologie Sachsen, (Telefon 0351/8926679, E-Mail: Michael.Strobel@la.sachsen.de) zur Weiterverwertung, 7, 01109 Dresden anzuzeigen.

4. Baugrunderdalter Bergbau

- Es wird empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdauflösungen von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunderdalter) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen/Verfallungen überprüfen zu lassen.
Über eventuell angefallene 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 - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

6. Radonenschutz

- 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 Radonintrittes 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 Radonenschutz 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 Beratungsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle, Besucheradresse: Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4, 08301 Bad Schlema (Entsorgungszeiten: Dienstag und Donnerstag 10.00-12.00 Uhr und 13.30-16.00 Uhr sowie nach Vereinbarung), Telefon/ Fax: (0372) 2 42 14, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de

V. Gutachten</