

BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEBIET FÜRSTENBERG" IN MEISSEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Satzung der Großen Kreisstadt Meißen

Bebauungsplan

"Wohngebiet Fürstenberg" in Meißen

Vom2024

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt 1. Seite 3634), zuletzt geändert am 28. Juni 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 221) sowie des § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 25. Juni 2019 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 494), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 705), hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Meißen in seiner Sitzung am den Bebauungsplan "Wohngebiet Fürstenberg", bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 In den Reinen Wohngebieten (WR 01 – WR 03) sind mit Bezug auf § 3 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören gem. § 3 Abs. 4 BauNVO auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Auf Basis von § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO benannten Nutzungen nicht zulässig.

- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 01 sind mit Bezug auf § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Mit Bezug auf § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig sind.

Auf Basis von § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nicht aufgeführte Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Nutzungen nicht zulässig.

- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 02 sind mit Bezug auf § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe.

Mit Bezug auf § 1 Abs. 7 Nr. 2 wird festgesetzt, dass Wohnungen im Hanggeschoss (auf Straßenniveau) nicht zulässig sind.

Auf Basis von § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nicht aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Nutzungen nicht zulässig.

- 1.4 Ladesäulen für Elektromobilität sind im Zusammenhang mit Stellplätzen zulässig.

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

- 2.1 Bestimmung des Höhenbegriffspunktes (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden fertig ausgebauten Verkehrsfläche in der Mitte des jeweiligen Gebäudes. Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante Attika bzw. First. Davon abweichend wird als Bezugspunkt für die rückwärtigen Gebäude die in der Planzeichnung angegebene Gelände-höhe (H_g) in m ü. NNH) festgesetzt.

- 2.2 Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Im WA 02 muss das Niveau des Wohngeschossfußbodens bei 2,50 m bis 3,00 m über dem Höhenbegriffspunkt liegen (4 m stützenfrei auskragend über Geländestützrand). Maßgeblich ist die Oberkante des Fertigfußbodens.

- 2.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf im WR 02 und WR 03 sowie im WA 01 und WA 02 um max. 1,50 m durch Dachaufbauten und Technik sowie aufgestandene Solaranlagen überschritten werden, soweit diese 1,0 m von der Gebäudekante zurücktreten.

Im WR 02 und WR 03 muss die Höhe der sichtbaren Wandfläche zur Straßenseite mind. 3,50 m betragen, gemessen von der Geländeoberkante bis zur Attikaoberkante.

- 2.4 Überschreitung der zulässigen Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 01 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

3 Baulweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Baulweise (§ 22 BauNVO)

Als Baulweise sind entsprechend der Flächensachablone (s. Planzeichnung) in den jeweiligen Baufeldern zulässig:

WR 01 / WR 02 / WR 03: Einzelhäuser, ausnahmsweise auch Doppelhäuser bei einheitlicher Gestaltung und zeitgleicher Errichtung.

WA 01: ein Gebäude in offener Baulweise einschl. hangseitig angeordneter Garagenebene auf Platzniveau, jedoch unter rückseitigem Geländeeinbau (Intensive Dachbegrünung).

WA 02: vier Wohnhäuser in abwechselnder Baulweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO mit Garagen im Hanggeschoss (auf Straßenniveau)

- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Bauflächen und Baugrenzen (Baufelder) und die Grundflächenzahl (GRZ) in der Planzeichnung festgesetzt.

Baugrenzen dürfen zur Errichtung von Terrassen überschritten werden. Terrassen dürfen bis zu einer Größe von insgesamt 25 m² außerhalb der festgesetzten Baufelder jedoch nur im Zusammenhang mit dem Baukörper errichtet werden.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baufelder und der speziell für diese Anlagen ausgewiesenen Flächen zulässig. In den Reinen Wohngebieten (WR) sind Garagengebäude nicht zulässig.

Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen bis zu einer Größe von max. 5 m² zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugelbiet gelegenen Grundstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sofern sie verfahrenstechn. Bauvorhaben z. B. v. § 61 Abs. 1 Nr. 1a der SächsBO sind und ihre Grundfläche insgesamt maximal 10 m² je Grundstück nicht überschreiten.

Die Unterbringung baurechtlich notwendiger Stellplätze ist auch zentral in der Quartiersgarage im WA 01 zulässig.

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

Im WR 01, WR 02 und WR 03 sowie im WA 02 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon ist das Baugrundstück 1 im nördlichen Bereich des WR 02.

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

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

Zur Sicherstellung der öffentlichen Versorgung und zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind in den die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken Stützwerke, Aufstülpungen, Abgräben, Hinterläufer der Randentfessungen, Schränke für Strom- und Telefonversorgung, Beleuchtungskabel und Lampenfundamente sowie unterirdische Schachtelemente der Entsorgungsanlagen entlang der Grundstücksgrenze in den erforderlichen Breiten und Höhen zu dulden.

7 Flächen für die Afbaufließgebiete sowie Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB)

Stellflächen für private Müllbehälter sind so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Öffentliche Verteilereinrichtungen sind als Unterfluranlagen im Randbereich der mit "Platz" bezeichneten Fläche zu errichten.

Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu nutzen (z. B. Gartenbewässerung, WC-Spülung über Zisterne) bzw. ortsnah den belebten Bodenzonen zuzuführen. Private Flächen sind nicht an die öffentlichen Regenwasser- versickerung oder den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Behinderung von Unterliegend durch Niederschlagswasser ist auszuschließen. Bei Nutzung des Niederschlagswassers für Toilettenspülungen ist eine zuverlässige Trennung zur Trinkwasser- versorgung sicherzustellen.

8 Aufstülpungen, Abgräben und Stützmauern (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 und Nr. 26 BauGB)

Aufstülpungen und Abgräben sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Betonstützwerke, Betonrückstülpungen 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. Straßen- beschönigungen, 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.

9 Festsetzungen zu Grünordnung und Artenschutz (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

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

Zur Niederschlagswasseraberrichtung sind Mulden-Rigolen-Elemente im Bereich des Angers sowie im Osten der Gebiete WR 02 und WR 03 entsprechend der Kennzeichnung in der Planzeichnung herzustellen. Diese sind als Kiesergülle mit Geotextil, Sandschicht und Überdeckung mit Oberboden und Vegetationsschutz auszuführen.

- 9.2 Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB)

Vorhandene und neu anzupflanzende Laubgehölze sind zu pflanzen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige standortgerechte Gehölze der Pflanz- liste 02 zu ersetzen. Die im Plangebiet befindlichen erhaltenen Gehölzflächen sind während der Bauphase gemäß DIN 18320 zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflanzen. Für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind regelmäßige Pflegeschnitte durchzuführen.

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind mit standortgerechten Laubbäumen der Pflanzliste 02 als Hochstämmen (3 x verpflanzt, Stammumfang 14-18 cm, mit Ballen) oder alternativ als 3x Großsträucher (3 x verpflanzt, 3 Triebe, H 80 - 100 cm, mit Ballen) zu pflanzen. Ein Mindestabstand von 3 m zu Straßen ist einzuhalten. Die einpflanzen von Bäumen auf dem Anger im Zentrum des Geltungsbereiches sind mit Ebberischen als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Lage kann genehmigung abweichend unter Beibehaltung der linearen Anordnung am Anger.

Die in den privaten Grundstücken festgesetzten Bäume können von der dargestellten Lage abweichen.

Die Wohnhöfe der Plansträßen A bis C (private Platzflächen) im WR 01 sind mit mind. 2 Bäumen der Pflanzliste 02 (Stammumfang mind. 14-16 cm) zu bepflanzen. Der Kronbereich unter den Bäumen ist zu begrünen und vor Befahrung zu schützen.

Die Pflanzarbeiten sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Planungs- periode vorzunehmen. Vorhandene und anzupflanzende Gehölze sind zu pflanzen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

Zwischen den Doppel-Stellplätzen am Anger ist ein großkröniger Baum der Pflanzliste 02 (3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm) zu pflanzen und vor Befahrung zu schützen. Die Unterpflanzung erfolgt mit Stauden der Pflanzliste 03.

Pflanzgebiet (PG) 01 – Anpflanzung von Gehölzen und Sträuchern auf privaten Grünflächen:

Die mit PG 01 gekennzeichneten, privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dazu sind standortgerechte Laubbäume der Pflanzliste 02 als Hochstämme (3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12 cm) zu pflanzen. Hierbei ist ein Mindestabstand von 3 m zu Straßen einzuhalten. Die Pflanzung der Bäume erfolgt in versetzten Reihen mit mind. 2 m Pflanz- und Reihenabstand. Dazwischen sind Sträucher (2x verpflanzt, 3 Triebe, H 60 - 100 cm) der Pflanzliste 01 zu pflanzen. Pro 100 m² sind dabei mind. 5 Bäume und mind. 3 Sträucher zu pflanzen.

Pflanzgebiet (PG) 02 – Anpflanzung von Baumreihen auf öffentlichen Grünflächen:

Die mit PG 02 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen der Pflanzliste 02 als Hochstämmen (3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, mit Ballen) zu bepflanzen. Von der Straße ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Die Bäume sind mit einem Abstand von jeweils mind. 10 m zueinander zu setzen. Auf 40 m sind dabei mind. 3 Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind mit standortgerechten Sträuchern (2x verpflanzt, 3 Triebe, H 60 - 100 cm) der Pflanzliste 02 zu unterpflanzen. Auf 40 m sind dabei mind. 13 ausdauernde Arten oder mind. 20 sonstige Arten zu pflanzen.

Pflanzgebiet (PG) 03 – Anpflanzung von dichten Baumgruppen auf öffentlichen Grünflächen:

Die mit PG 03 gekennzeichneten Flächen sind analog PG 02 zu bepflanzen, jedoch in versetzten Baumgruppen mit mind. 4 m Pflanz- und Reihenabstand. Pro 100 m² sind dabei mind. 4 Bäume zu pflanzen.

Pflanzgebiet (PG) 04 – Anpflanzung von Feldhecken auf öffentlichen Grünflächen:

Die mit PG 04 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern (2 x verpflanzt, 3 Triebe, H 60 - 100 cm) der Pflanzliste 01 zu pflanzen. Die Sträucher sind versetzt zu pflanzen (je 1 m Pflanzabstand). Die einzelnen Arten sind mit jeweils mind. 9 Pflanzen gruppenweise zu pflanzen.

Pflanzgebiet (PG) 05 – Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit Staudenfluren:

Die mit PG 05 gekennzeichneten Flächen (öffentliche Grünflächen) sind als Ruderalflur auszubilden. Dabei sind standortgerechte, insektenfreundliche Pflanzen der Pflanzliste 03 zu verwenden. Auf der mit "Stellplatz" gekennzeichneten Fläche im Bereich des Angers dürfen befestigte Flächen max. 15% einnehmen. Der Auflaufbereich der befestigten Flächen wird gemäß ATV-DVWK 163 und DIN 1986-100 auf 0,5 begrenzt.

- 9.3 Festsetzungen für private Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Private, nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Kies- und Schotterflächen sind nicht zulässig. Freiflächen sind vorwiegend mit einheimischen Gehölzen zu begrünen. Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² versiegelter Fläche ein standortgerechter mittel- oder großkröniger Laubbau (3 x verpflanzt, Stammumfang des ersten Baumes mind. 16-18 cm, Stammumfang der weiteren Bäume mind. 14-16 cm, zu pflanzen.

Der Standort von im Plan festgesetzten Bäumen ist variabel. Vorhandene Bäume können angeschnitten werden.

Im WA 01 ist der vom Parkdeck unterbaute Bereich als intensiv begrünte Fläche herzu- stellen. Die durchwurzelbare Bodenoberfläche ist mit einer Substratschichthöhe von mind. 70 cm vorzuziehen und mit Stauden und Bodendeckern der Pflanzliste 03 sowie Sträuchern der Pflanzliste 01 zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mind. 1,00 m auf einer Fläche von 12 m² je Baum betragen.

Private, nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zu- lässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen, zu unterhalten und dürfen nicht in einer, die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern Weise befestigt werden. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter hoch- stämmiger, stadtklimaverträglicher Baum der Pflanzliste 02 (3x verpflanzt, mit Ballen) zu pflanzen und zu pflegen. Der erste Baum ist mit einem Stammumfang von 16-18 cm und jeder weitere Baum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

9.4 Pflanzlisten

Pflanzliste 01 – Sträucher (* ausdauernde Sträucher ab 3 m Breite)

Beiergrünster
Gelber Harnigel
Gemeine Hasel
Hainbuche
Kiefer-Felsenleine
Schwarze Johannisbeere
Ribes nigrum

Pflanzliste 02 – Bäume (* Großkrönige Bäume 20-40 m Wuchshöhe)

Aberlärche
Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus
Eberesche
Eibisch
Feldahorn
Hainbuche
Lehrerleibbaum
Alnus
Spirähe
Spirähe
Traubeneiche

Pflanzliste 03 – Stauden, Bodendecker (* insektenfreundlich, 4 Bodendecker)

Baldrian
Storchschnabel
Ingwerstein
Geranium macrorrhizum
Ingwerstein
Dahlien
Falsch-Federges
Helle Farnkraut
Helle Farnkraut
Jakobsleiter
Kalkgasse-Flockenblume
Lampenputzerges
Roteisen
Roter Sonnenhut
Weißer Frauenmantel
Zweig-Glockenblume
Campanula corollata

10 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich des Angers sind Fahrrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen einzuräumen.

Auf den privaten Verkehrsflächen sind Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen einzuräumen.

Auf der öffentlichen Grünfläche südlich der Fuß- und Radwegeverbindung sind Leitungsrechte für Telekommunikationskabel zugunsten des Versorgungsunternehmens einzuräumen.

Innerhalb der in der dästlichen Grünfläche zwischen WR 02 und WR 03 gekennzeichneten Fläche ist ein Fahrrecht zu den Baugrundstücken zu sichern.

Auf der privaten Grünfläche zwischen WR 03 und WA 02 sind Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit einzuräumen.

11 Aktive Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen.

Nutzbare Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbau- baren Grundstücksflächen sind mit mind. 50% mit Sonnenkollektoren oder Photovoltaik- anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solar- mindestdachfläche).

Wohngebäude müssen mindestens dem KfW40-Standard entsprechen.

12 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm - Lärmpegelbereiche -

Für die Baulweise des Plangebietes ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an den Schallschutz durch Gebäudetypen eingehalten werden. Räume mit besonders hoher Nutzung sind ggf. mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung auszustatten.

Zur Festlegung der erforderlichen Lüftungsmäßigkeit von Außenbauteilen der im Plan- gebiet liegenden Gebäude sind folgende Lärmpegelbereiche (gem. DIN 4109) aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln für Verkehrs- und Gewerbelärm, zu berücksichtigen:

Lärmpe- gelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten
		Aufenthaltsräume in Woh- nungen, Übernachte- räume in Beherbergungs- betrieben, Unterrichts- räume und ähnliches
		Bürosräume ⁹ und ähnliches
I	≤ 55	entf. R _W des Außenbauteils in dB
II	56... 60	30
III	61... 65	35

⁹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tä-
tigkeit nur einen untergeordneten Betrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabellen (aus GICON: Schallschützliche Untersuchung, Bericht M230043-V-01 vom 23.05.2023 S.21):

Anforderungen an die Lüftungsbildung von Außenbauteilen

Für den Verkehrslärm auf die jeweiligen Fassaden einwirkenden Lärmpegelbereiche (LPB) sind in der Planzeichnung (s. Beispiel 03) entsprechend gekennzeichnet.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen ei-
nes Einzelanlasses ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere
Anforderungen an den Lärmsschutz resultieren.

Gewerblicher Lieferverkehr durch LKW und damit zusammenhängende Verladever-
fahren, die nicht händisch oder mit anderen schallschlechten irrelevanten Hilfsmitteln
durchgeführt werden, sind ausschließlich im Tagelzraum außerhalb der Ruhezeiten
von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr zulässig.

Die Nutzung von Freizeiten (Auenbegrünung) von gastronomischen Einrichtungen ist
nur im Tagelzraum bis 22:00 Uhr gestattet.

Im Bereich zwischen WR 01 und Friedhofsmauer ist während der Bauphase zur Ab-
schirmung von Baustellenlärm eine Maßnahme vorzusehen, durch die ein 3 m hoher
Lärmsschutz entsteht.

Wärmepumpen sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie das Umfeld wech-
tigens nicht optisch negativ beeinträchtigen und sich in die Gestaltung des Wohn-
gebäudes einfügen.

13 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2, Nr. 2 BauGB)

Artenschutz - Vorgezogene Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Baufelderrückhaltung innerhalb des Plangebietes ist erst zulässig, wenn der Ab-
schluss der folgenden Maßnahmen bestätigt und das Baufeld durch die Untere Natu-
rschutzbehörde freigegeben wurde.

In den Beplänen 01 und 02 (Blatt 01 - Planzeichnung) dargestellten Ersatzmaß-
nahmen sind zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen auf Schutzgüter zu-
zuführen.

E 1 - Ersatzmaßnahmen / ASM 8: Entwicklung einer mageren Frischweide
Auf dem ca. 0,45 ha großen Flurstück B1, Gemarkung Korbitz ist nach Anlage der
Frischweide im 1. Jahr ist eine 3-schürige Mahd mit Bekämpfung des Mehlwurfs durch-
zuführen. Der 1. Schnitt ist dabei bei Ende Mai zu realisieren. Nachfolgend ist eine
2-schürige Mahd mit Bekämpfung bzw. eine einschränkte Mahd mit Schafbeweidung
vorzusehen.

E 2 - Ersatzmaßnahmen / ASM 8: Heckenpflanzung
An der westlichen Grenze der Biotoppauschlagfläche (Flurstück B1, Gemarkung Kor-
bitz) ist eine ca. 35 m lange und 5 m breite Heckenpflanzung mit gebietsheimischen
Gehölzen durchzuführen. Bei der Anlage ist eine Zufahrtsöffnung im Südwesten zu
blassen.

E 3 - Ersatzmaßnahmen: Erstaufforstung eines Laubwaldes trockenwarmer Standorte
Auf dem Flurstück 85/6 der Gemarkung Korbitz ist auf einer Fläche von 15.500 m² eine
Erstaufforstung eines Laubwald trockenwarmer Standorte bis Ende 2025 durchzu-
führen.

E 4 - Ersatzmaßnahmen: Markierung und Umsiedeln von Ameisenestern
Die durchgewiesene Nester sind ggf. weitere durch die Bauarbeiten
gefährdete Ameisenester sind vor der Baufelderrückhaltung in Absprache mit der
Unteren Naturschutzbehörde durch Flatterbänder zu markieren. Nester besonders ge-
schützter Ameisenester sollten nicht, sondern entfernt werden können, sind vor Be-
ginn der Baumaßnahmen durch einen Fachgutachter in der Sonnungsphase zwi-
schen Mitte April und Ende Juni bei geeigneten Witterungsbedingungen umzusetzen.

ASM 7 - Schaffung von Ersatzquartieren

Zur Stützung der lokalen Population von Fledermausarten ist der abrissebedingte
Verlust potenzieller Quartiere durch 2 Fledermausquartiere an neu zu errichtenden Ge-
bäuden auszugleichen. Dabei ist eine Mindesthöhe von 3 m, freie Anflugmöglichkeiten
und die Ausrichtung in südlicher, östlicher oder nördlicher Richtung zu realisieren. Die
Montage der Ersatzquartiere ist fachgutachterlich zu betreiben. Lage und Verteilung sind
vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

ASM 9 - Schaffung von Nisthilfen (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme - GEF-Maßnahme)

Für den im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutplatz des Gartenrotschwanzes
sind im Plangebiet an den erhalten bleibenden Gehölzen zwei artpezifische Nisthilfen
anzubringen. Die Montage ist fachgutachterlich zu betreiben. Lage und Verteilung sind
mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

1 Dächer und Dachaufbauten, allgemein

Flachdächer der Hauptgebäude sind zu mind. 80% intensiv zu begrünen. Bei der Wahl
des Schichtaufbaus und der Vegetationsbedeckung ist ein Abflussbewert von 0,3 da-
erhalten zu gewährleisten. Die begrünten Dachflächen sind auf mind. 18 cm Substratauf-
lage mit krautigen Pflanzen, Gräsern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine ge-
schlossene Vegetationsfläche (von der Vegetation vollständig überdeckte Substrat-
schicht) entsteht. Erhaltende Pflegemaßnahmen sind sicherzustellen. Photovoltaik-
anlagen sind in Kombination mit Dachbegrünungen zulässig. Die Anlagen müssen min-
destens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeoberkante zurücktreten.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer hinsichtlich Dacheignung, Material und Farbe auf-
einander abgestimmt auszuführen, so dass ein gleichgewichtiger Gesamtbaukörper
gebildet wird.

2 Fassaden, Fenster, Wintergärten und Terrassen, allgemein

Die Außenwände sind zu verputzen oder mit mineralischen Materialien oder Holz aus-
zuführen. Metallisch glänzende, grobe oder reflektierende Oberflächen oder Anstriche
sowie Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) sind nicht zulässig.

Mindestens 10% der Fassadenfläche eines Gebäudes sind mit Kletter- und/oder Rank-
pflanzen zu begrünen.

Bei Doppelhäusern sind die Fassaden in Material und Farbe einheitlich und aufeinander
abgestimmt auszuführen, so dass ein gleichgewichtiger Gesamtbaukörper entsteht.

Fenster und Türen sind nur als Holz- oder Holz-Alu-Fenster bzw. -Türen zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Kunststofffenster in der Farbgebung antrazit.

Wintergärten sind nur als gebäudeintegrierte Anlagen und nur mit Fassadenelementen
mit Holz- und/oder Metalloberflächen zulässig.

Als Terrassen-belag ist unbehandeltes Lärchen- oder Robinienholz zu verwenden.

3 Carports

Carports sind in unbehandeltem Holz mit begrüntem Flachdach zulässig. Dabei ist
mind. eine Seite mit Holzelementen raumhoch auszubilden.

4 Spezielle Festsetzungen in den Baugelbiet

WR 01 (Abb. 01)

Konstruktion: Folgende Konstruktionsmaterialien sind für die Gebäude, die den nach-
folgenden Plansträßen zugeordnet sind, zu verwenden:
Planstraße A: Lehmhäuser oder Strohhäuser
Planstraße B: Holztauben (Blockhäuser sind nicht zulässig)
Planstraße C: Massivbau in monolithischer Bauweise

Fassaden: Folgende Oberflächenmaterialien sind für die Gebäude zu verwenden:
Planstraße A: (Lärchenholz, unbehandelt)
Planstraße B: Holz in seiner ursprünglichen Farbigkeit (Lärchenholz,
unbehandelt)
Planstraße C: überwiegend mineralischer Glattputz, in Teilflächen Holz in
seiner ursprünglichen Farbigkeit (Lärchenholz, unbehandelt)
Die Oberfläche mineralischer Glattputze ist in- hell- bis mittelhell
abgemischt erd- und Grautönen auszuführen.

Sockelausbildung: mineralischer Putz, antrazitfarbener Klinker mit matter Oberfläche
oder unpulierter Naturstein

Dach: Dächer sind mit Kniestock (Höhe mind. 1,50 m, max. 2,00 m), verglast, auszu-
bilden. Alternativ dazu ist ein Kniestock von max. 1,00 m Höhe ohne Fensterband zu-
lässig. Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig. Als Dacheindeckung sind
nur Tondachziegel im Farbton antrazit zulässig. Glas