TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA (§ 3 BauNVO) sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

1.2. In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke unzulässig.

1.3. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

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

2.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind maximal dreigeschossige Gebäude zulässig.

2.2. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

2.3. Im WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.4. Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens beträgt 0,5 m über mittlerem Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße.

2.5. Die maximale Firsthöhe beträgt 12 m über mittlerem Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1. Die überbaubare Grundstücksfläche für Gebäude und bauliche Anlagen wird durch Baugrenzen festgelegt.

3.2. Als Bauweise wird für alle Bauflächen die offene Bauweise (§ 22 Abs. (2) BauNVO) festgelegt.

3.3. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen aber nicht in den Grünflächen zulässig.

4. Zufahrten und Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

4.1. Im WA 1 sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze bzw. Garagen zu errichten.

4.2. Im WA 2 sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze bzw. Garagen zu errichten.

4.3. Die Erschließung der Stellplätze / Garagen hat jeweils über die Grundstückszufahrt zu erfolgen.

4.4. Pro Grundstück ist im WA 1 eine Zufahrt von maximal 3,50 m Breite und mindestens 1 m Tiefe zulässig. Im WA 2 sind pro Gebäude eine Zufahrt und eine Ausfahrt von maximal 4 m Breite und mindestens 1 m Tiefe zulässig.

4.5. Vor geschlossenen Garagen ist eine Aufstellfläche von mindestens 5 m vor der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche nachzuweisen.

4.6. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und 20 BauGB)

Niederschlagswasser der überbauten bzw. versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück des Anfalls in geeigneten Behältern für die Nutzung als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung zurückzuhalten oder breitflächig zu versickern. Punktuelle Einleitungen sind nicht zulässig. Die Regenentwässerungsanlagen auf den Baugrundstücken sind so zu errichten, dass die Ableitung von Oberflächenwasser in den öffentlichen Straßenraum verhindert wird.

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

6.1. Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen (z.B. Gehölze, Stauden, Kletterpflanzen, Blumen, Nutzpflanzen, Rasen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Kombination mit natürlich vorkommenden Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine) ist bis zu einem Viertel der Vegetationsflächen zulässig.

6.2. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen wasserdurchlässigen Materialien zulässig, dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

6.3. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Ausnahmsweise ist eine Fällung aus medientechnischen Gründen möglich. In diesem Fall ist an einem geeigneten Standort eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

7. Maßnahmen für den Artenschutz

7.1. Es sind 4 Nistkästen für Meisen, 2 Nistkästen für Gartenrotschwänze und 2 Nistkästen für Stare aufzuhängen.

7.2. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte (Linden entlang der Stauffenbergstraße) sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzten.

7.3. Im Bereich der Maßnahme M 1 ist eine standortgerechte Hecke zu pflanzen. Im gekennzeichneten Bereich ist eine dreireihige Hecke, welche aus Gehölzen der Artenliste 2 besteht, anzupflanzen.

Artenlisten

Artenliste 1 Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Esche	Fraxinius excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hängebirke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Holzapfel	Malus sylvestris
Walnuss	Juglans regia
Holzbirne	Pyrus pyraster
Vogelkirsche	Prunus avium

Artenliste 2 Heckengehölze / Sträucher

Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose	Rosa canina
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN "ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN" (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO)

1. Einfriedungen

1.1 Bepflanzungen zum öffentlichen Straßenraum sind ausschließlich in Form von Laubgehölzhecken, ggf. mit einem integrierten Zaun zulässig. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Im Bereich der Einmündung Scadoer Straße/ Schöpsdorfer Straße ist die Einfriedungshöhe auf 0,80 m begrenzt.

1.2 Sämtliche Einfriedungen sind derart anzulegen, dass sich eine Bodenfreiheit von 10-15 cm ergibt. Die Errichtung von Sockeln, die mehr als 5 cm über das Fahrbahnniveau ragen ist unzulässig.

2. Dachflächen

2.1 Die maximale Dachneigung beträgt 25 %.

2.2 Glänzende und spiegelnde Dachdeckungen sind nicht zulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich im archäologischen Relevanzgebiet. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen im betroffenen Areal archäologische Untersuchungen durch das Landesamt für Archäologie durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Bauherr wird gemäß § 14 Abs. (3) SächsDSchG an den Kosten beteiligt. Vor Beginn von Erschließungs- und Erdarbeiten ist die denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG zu beantragen.

2. Bohrungen, geologische Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (z.B. Bohrungen) sind zwei Wochen vorher gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Ergebnisse geologischer Untersuchungen sind gemäß § 9,10 GeoIDG an das LfULG zu übergeben.

3. Fernwärme

Das Plangebiet liegt im Bereich der Fernwärmeversorgung der Stadt Hoyerswerda. Auf den gemäß §§ 5 und 6 der geltenden Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung der Stadt Hoyerswerda bestehenden Anschluss- und Benutzungszwang wird hingewiesen.

4. Artenschutz

Die Rodungs- und Fällarbeiten sind auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. Vor der Durchführung der Fällmaßnahmen sind die in Anspruch zu nehmenden Gehölze auf aktuelle Niststätten von Brutvogelarten zu kontrollieren, ggf. sind weitere Ersatzniststätten in der Umgebung anzubringen. Sollte in begründeten Fällen abgewichen werden müssen, so ist dafür entsprechend BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.