

Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K2 „Ernst-Thälmann-Straße“

1. změna Wobtwarjenski plan č. K2 „Ernst-Thälmannowa-dróha“

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.

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

Wohngebäude sind mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen beträgt max. 9 m über dem mittleren Straßenniveau der angrenzenden Ernst-Thälmann-Straße.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenze festgesetzt.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist außerhalb der Baugrenze, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen und im Wald zulässig.

Die Schutzabstände zu den bestehenden Leitungen sind einzuhalten.

4. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig. Grünflächen können von der Zufahrt unterbrochen werden.

5. Ver- und Entsorgung (§ 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück des Anfalls in geeigneten Behältern für die Nutzung als Brauchwasser zurückzuhalten. Überschüssiges Niederschlagswasser muss auf dem Baugrundstück durch Versickerung oder entsprechende technische Maßnahmen z. B. Versickerungsmulde entsorgt werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme M1: Der in der Planzeichnung als M1 gekennzeichnete Bereich ist zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft als Grünfläche zu erhalten. Die Anlage von Steingärten ist unzulässig.

Maßnahme M2 (Wald): Die in der Planzeichnung als M2 gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft als Wald zu pflegen und zu erhalten.

Maßnahmen für den Artenschutz: Im Plangebiet sind 5 Nistkästen für Meisen, Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper oder Feldsperling, 2 Nistkästen für Stare sowie 3 Fledermauskästen aufzuhängen.

Pro Baugrundstück ist spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

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

1. Einfriedungen

Einfriedungen an der Ernst-Thälmann-Straße dürfen eine Höhe von 1,40 m nicht übersteigen.

Sämtliche Einfriedungen sind so anzulegen, dass sich eine Bodenfreiheit von 10- 15 cm ergibt.

2. Dachgestaltung

Für Hauptgebäude (Wohnhaus) sind ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25- 50° zulässig.

Zur Eindeckung der Dachflächen sind Ziegel in roten bis braunen oder anthraziten Farbtönen zulässig.

III. Hinweise

1. Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich im archäologischen Relevanzgebiet. Vor Baubeginn ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 Sächsischen Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen zu beantragen. Bei Bodenfunden besteht gemäß § 20 dieses Gesetzes Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht.

2. Waldumwandlung/ Hinweis zum Artenschutz

Die Errichtung von baulichen Anlagen und Gebäuden kann erst erfolgen, wenn eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Sächsisches Waldgesetz vorliegt. Die Genehmigung ist mit den Bauvorlagen einzureichen.

Vor Beginn der Holzungsarbeiten sind die Gehölze auf Vorhandensein von Baumhöhlen und Fledermausquartieren zu kontrollieren und bei Feststellung dieser eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

3. Bohrungen geologische Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG).

4. Bergbau

Das Gebiet liegt in einem vom Bergbau beeinflussten Gebiet. Es wird empfohlen, für geplante Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen. Das Gutachten sowie die geplante Tragwerkskonstruktion soll der LMBV mbH, Arbeitsgruppe Bergschadensmanagement vorgelegt werden.

5. Hinweise zur Straßenentwässerung/ Entsorgung Regenwasser

Auf den Flurstücken 260 und 261 befinden sich Anlagen der Straßenentwässerung.

Die Stilllegung ist mit der Fachgruppe 60.3 abzustimmen.

Eine private Mitnutzung zur Regenwasserentsorgung der Baugrundstücke ist ausgeschlossen.

Die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser wird im Baugebiet von der unteren Wasserbehörde als stark eingeschränkt vermutet.

Die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes muss durch detaillierte Baugrunduntersuchungen nachgewiesen werden.

6. Hinweise zum Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 innerhalb des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten.

Schallleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]
59	20
57	15
53	10

7. Hinweis zu Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen

Nach Starkregengefahrenkarten kann es besonders im östlichen Teil der Flurstücke 260 und 261 bei extremen Ereignissen zu Überschwemmungen bis zu 40 cm kommen.