

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

- 2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgelegt.
- 2.2 Nebenanlagen i. S. §§ 12, 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.3 Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Gebäude können maximal 3 Vollgeschosse haben.

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

- 3.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück des Anfalls in geeigneten Behältern als Brauchwasser z. B. zur Gartenbewässerung zurückzuhalten. Überschüssiges Niederschlagswasser ist breitflächig auf den Grundstücken und den angrenzenden Grünflächen mit Vorschaltung einer ausreichend bemessenen Zisterne zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu prüfen.
- 3.2 Die nach Ausnutzung der GRZ verbleibende Grundstücksfläche ist zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen. Eine Versiegelung mit Schotter o. ä. ist nicht zulässig.

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

- 1.1 Sämtliche Einfriedungen sind so anzulegen, dass sich eine Bodenfreiheit von 10- 15 cm ergibt. Die Errichtung von Sockeln, die mehr als 5 cm über das Fahrbahnniveau ragen, sind unzulässig.
- 1.2 Die Grundstückseinfriedungen müssen mit einem Anteil von mindestens 30% als einheimische Laubhecke ausgebildet werden.

Im Weiteren gilt die Gestaltungssatzung 2022 „Hoyerswerda - Altstadt“.

III. Hinweise/ nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologische Belange

Maßnahmen mit Bodeneingriffen (Erschließungsarbeiten, Errichtung von Gebäuden) bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG. Die Genehmigung ist rechtzeitig vor Beginn bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

2. Bohrungen geologische Untersuchungen

Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

3. Hinweise zum Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 innerhalb des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Linie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

Schalleistungspegel (dB/A)	Abstand (m)
59	20
57	15
53	10

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

4. Hinweise zum Artenschutz

Die Baumfällarbeiten sind auf den Zeitraum außerhalb der Brutperiode (März bis September) zu legen. Vor der Gehölzbeseitigung ist der Baumbestand auf Niststätten gesetzlich geschützter Arten zu kontrollieren und bei Feststellung sind artspezifische Ersatzmaßnahmen in der näheren Umgebung umzusetzen (Nistkästen).