



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung (PlanzV) von 1990

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA1	Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1	§ 4 BauNVO
WA 2Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4	§ 19 (1) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2	§ 20 (1) BauNVO

#### BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
—	Baulinie	§ 23 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
←→	Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung)	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

#### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, Begünstigte:	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	
FL Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger WA 2 und Versorgungssträger	

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 (6) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

#### 2. Zulässigkeit Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Traufhöhe wird auf mind. 5,80 m und max. 6,00 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Höhenbezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFG). Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,25 m über der gemittelten Höhe der zugeordneten, fertig ausgebauten Erschließungsfläche am angegebenen Lagebezugspunkt liegen.

#### 3. Baufeld, zuordnungsfläche und Lagebezugspunkt

Baufeld	zuordnungsfläche	Lagebezugspunkt
WA 1	Hauptstraße	mittig zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie
WA 2	gebietseigener Anliegerstraße (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)	mittig zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der westlichen Grenze der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche
WA 3	Jaspisstraße	mittig zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie

#### 4. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Die festgesetzte abweichende Bauweise in WA 1 ist wie folgt definiert: Es sind nur Einzelhäuser mit einer Breite von max. 8 m und einer Mindestlänge von 12 m zulässig. In einem Abstand von mind. 8 m von der Straßenbegrenzungslinie darf maximal ein Anbau zur Erweiterung der Hauptnutzungen im Erdgeschoss des Gebäudes bis zu einer Größe von max. 50 m<sup>2</sup> zulässig. Die festgesetzte abweichende Bauweise in WA 2 ist wie folgt definiert: Es sind nur Baukörper mit einer Länge von mind. 18 m und max. 21 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand nach SächsBO ist einzuhalten.

#### 5. Zulässigkeit von Garagen und Carports (§ 12 (6) BauNVO)

Innerhalb der WA 1 und 3 sind Garagen und Carports mind. 6 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Durch den Plan festgesetzte Gemeinschaftsgarage ist den Baugrundstücken innerhalb des WA 2 zugeordnet. Weitere Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb des WA 2 nicht zulässig.

#### 6. Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 (1) S. 3 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn sie im Bereich der Gartengerätehaus bis zu einer Fläche von max. 15 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb der WA 1 und 3 sind die zulässigen Gartengeräte- oder Gewächshäuser mind. 12 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

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

Grundstückszufahrten und Stellplätze sowie die Anliegerstraße sind wasserdrücklässig zu gestalten.

#### 8. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (§ 9 (1) Satz 2 BauGB)

Den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – 3 wird als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangeltungsbereichs die Pflanzung einer Gehölzgruppe in der Elbäue Sörnewitz auf dem Flurstück 668a der Gemarkung Sörnewitz zugeordnet.

#### 9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken (§ 9 (1) 25a BauGB)

Auf den privaten Grundstücken ist je 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbau (Heister, 3 x verplant, mit Ballen, H=200-250 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (lokaliptische Sorten, 3 x verplant, mit Ballen, STU 8-10 cm) zu pflanzen.

Zu verwenden sind folgende Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfel
Prunus avium	Stückirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus padus	Birne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elmehre
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Zu erhaltende Gehölze können angerechnet werden. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

#### 10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Straßenverkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Außenhaut der Wohngebäude in den Baufeldern WA 1 und WA 3 ist so auszubilden, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für die festgesetzten Lärmpegelbereiche entspricht:

Bereich	Fassaden/Außenwände	Lärmpegelbereich
WA 1	straßenzugewandter Giebel Nord- und Süd fasade	V
WA 3	Nord-Süd- und Ost fasade West fasade	IV III

Die Fenster von Dauerhaften Räumen in den tabellarisch bezeichneten Fassaden sind mit öffnungsunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen. Es sind Fenster mit mind. Schallschutzklaasse 3 zu verwenden.

#### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

##### 1. Flurstücknummern

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

Bemaßung in Meter, z.B. 5,00 m

##### 2. Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise
WA1	0,4	a	

##### 3. Dächer

- Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 45° - 48° in WA 1 und von 38° - 45° in WA 2 zulässig. In WA 3 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 45° sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 35° zulässig.
- Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln oder Dachsteinen aus gebranntem Ton oder Beton in naturroter bis rotbrauner Farbung ohne Glasur vorzunehmen. Solaranlagen sind bis zu einer Fläche von max. 50 % der zugehörigen Dachfläche zulässig.
- Die Dachüberstände sind an den Giebelwänden von freistehenden Satteldämmen zulässig. Die Länge aller Dachüberstände einschließlich Dachflächenfenster darf max. 1/2 der darüber liegenden Gebäudewand betragen. Der Abstand zum Ortsgang darf 1,50 m nicht unterschreiten und muss zum First und zur Traufe mind. drei Dachziegelbreiten betragen. Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindachungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden.
- Dacheinhaken und Unterbrechungen der Traufline sind in WA 1 nicht zulässig. In WA 2 und WA 3 sind sie nur auf der straßenbegrenzten Gebäudeseite zulässig.
- Rohrleitungen auf Doppelhäusern sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und Eindeckung, in Art und Farbe je Baukörper einheitlich auszuführen.
- Die Dachüberstände sind an den Traufseiten auf max. 0,30 m und an den Giebelseiten auf max. 0,10 m beschränkt.
- Die Dachneigung von Anbauten, Garagen und Nebenanlagen muss mind. 15° betragen.

##### 4. Fassaden

- Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind als Putzfassaden mit einem Remisienwert von 50% bis 80% auszuführen. Nebengebäude sind auch aus Holz zulässig.
- Fassadenverkleidungen sind nur aus Holz zulässig. In WA 1 und WA 3 sind sie auf max. 50 % der Fassadenfläche beschränkt.
- Die Baukörper von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) sowie die Gemeinschaftsgarage sind mit einheitlicher Fassaden- und Farbgestaltung auszuführen.

##### 5. Garagen, Carports und sonstige Bauteile

- Die Zufahrten zu den Garagen und Carports in WA 1 und WA 3 sind so anzulegen, dass sie als Stellplätze genutzt werden können.
- Satellitenanlagen sind je nach Anbringungsort in der Farbe der Fassade bzw. dem Dach anzupassen.

##### 6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung v. 17.01.2005 hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2005 bis einschließlich 18.03.2005 während der Dienstzeiten öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.04.2005 ordentlich bekannt gemacht worden.

### II. EINFRIEDUNGEN, ABFALLBEHÄLTER

- (1) In WA 1 und WA 3 sind straßenseitige Einfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Naturstein- oder verputzte Mauern zulässig. In WA 2 sind straßenseitige Einfriedungen nur aus Holz zulässig.
- In WA 1 und WA 3 sind zwischen den Grundstücken als Einfriedungen nur Laubgehölzhecken, Holzhecken mit senkrechter Lattung, Naturstein- oder verputzte Mauern zulässig.
- (2) Ein Anstrich der Zäune ist nur in ortstypischen, gedeckten Farben zulässig. Ein weißer Anstrich ist nicht zulässig.
- (3) Abfallbehälter und Wertstoffsammelbehälter sind mit begrüntem Sichtschutz zu versehen.

### III. HINWEISE

#### III.1 Bodenschutz

Das im Zuge des Erdausbaus anfallende unbelaubte Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deposition ist nur in begründeten Ausnahmen zulässig. Erdausbau ist getrennt nach Bodenarten (Oberboden, Unterboden