

GEMEINDE OTTENDORF-OKRILLA

5. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET HERMSDORF-NORD“

SATZUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

**Der Bebauungsplan „Hermsdorf-Nord“,
Ursprungsbebauungsplan in Kraft getreten am 20.11.1997,
1. Änderung in Kraft getreten am 02.11.2000
2. Änderung in Kraft getreten am 31.07.2011
3. Änderung in Kraft getreten am 31.05.2014**

wird wie folgt geändert:

A Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hermsdorf-Nord“ wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Hermsdorf-Nord“ entlang der Oststraße erweitert.

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Hermsdorf Nord“ folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig.

- 1.1.3 **Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 **Fläche für Gemeinbedarf**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung von sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen zulässig.
- 1.3 **Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung der Höhenlage**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO; § 9 Abs. 3 BauGB)
- 1.3.1 **Höhe baulicher Anlagen (H)** gemäß § 16 BauNVO
Oberirdische Garagen dürfen, sofern sie nicht in Wohnhäuser integriert sind, nur ein Geschöß erhalten und nicht überbaut werden. Die Wandhöhe wird auf max. 3.00 m begrenzt.
- 1.3.2 **Bestimmung der Höhenbezugspunkte** gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO
Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen im Baugebiet WA wird die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt bestimmt.
Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante
- 1.3.3 **Grundflächenzahl (GRZ)** gemäß § 19 BauNVO
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -

In den allgemeinen Wohngebieten WA ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten unzulässig.

Innerhalb der sozialen Zwecken dienenden Gemeinbedarfsflächen ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % zulässig.
- 1.3.4 **Zahl der Vollgeschosse (Z)** gemäß § 20 BauNVO
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -
- 1.4 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- 1.4.1 **Bauweise** gemäß § 22 BauNVO
- nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan -
- 1.4.2 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:
a) Für untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Erker und Gebäudevorsprünge) bis maximal 1,50 m.
b) Für Wintergärten zum Garten hin bis maximal 3 m. Die Abstandsflächenregelung bleibt dabei unberührt.

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Für oberirdische Garagen können Ausnahmen hiervon zugelassen werden, wenn städtebauliche und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

Der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.

1.5 Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Doppelhäusern werden je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen und bei Einzelhäusern je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zugelassen.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park ist die Errichtung weiterer Wege, von Sitzplätzen, von Kinderspielplätzen sowie eines Bolzplatzes inklusive notwendiger Einfriedungen zulässig.

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

1.7.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten oberhalb der Geländeoberfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

1.7.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den überbauten Flächen der Wohnbaugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten. Bei der Errichtung der Versickerungsanlagen sind die Versickerungsfähigkeit und der ausreichende Grundwasserflurabstand standortkonkret nachzuweisen.

Weist ein standortkonkretes Versickerungsgutachten nach, dass ein Wohnbaugrundstück vollständig für Versickerung ungeeignet ist, so ist das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten. Je angefangene 50 m² überbaute Fläche ist innerhalb des zugehörigen Baugrundstücks ein Speichervolumen von mindestens 1 m³ nachzuweisen, wobei das Mindestvolumen der Rückhalteeinrichtung 4 m³ betragen muss. Ein Notüberlauf mit Anbindung an die geplante Regenwasserleitung im öffentlichen Verkehrsraum ist vorzusehen.

1.7.3 Einschränkung der Zeiten für Baufeldfreimachung

Das Abräumen von Vegetationsflächen zur Baufeldfreimachung ist in der Zeit zwischen 15. August und 28. Februar durchzuführen. Außerhalb dieser Zeiten ist die Baufeldfreimachung nur unter Nachweis, dass sich keine besetzten Nester auf den freizumachenden Flächen befinden und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich. Das Ergebnis der Kartierung ist auch bei keinem Fund von Brutstätten der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Damit wird vermieden, dass Vögel während der Brut- und Fortpflanzungszeit getötet, verletzt oder erheblich gestört werden bzw. Gelege/ Eier zerstört werden.

1.8 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Anzupflanzende Bäume auf Privatgrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum (Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm) zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden, wenn er den o.g. Festsetzungen entspricht.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige Bäume mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung vorzunehmen. Dies ist bei der Gemeindeverwaltung Ottendorf-Okrilla anzuzeigen.

1.8.2 **Erhaltung von Bäumen**

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Die Dachneigung wird für alle Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA mit 20 bis 45 Grad festgesetzt.

in den allgemeinen Wohngebieten WA müssen bei allen Hauptgebäuden Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer errichtet werden. Außerdem sind in den allgemeinen Wohngebieten WA bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis maximal 35° Walm- und Zeltdächer zulässig.

Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten 1,0 m und an den Giebelseiten (Ortgang) 1,0 m Dachüberstand maximal möglich.

Dachgauben in der zweiten Dachgeschoßebene und Dacheinschnitte sind unzulässig. Die max. Länge der Dacheinschnitte, Dachfenster oder Dachaufbauten darf max. 1/3 der Trauf-
länge betragen.

2.2 **Zahl von Stellplätzen und Garagen**

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

Für jede Wohneinheit (Wohnung) sind mindestens zwei Garagen, Stellplätze oder überdachte Stellplätze nachzuweisen (möglich in Gemeinschaftsanlagen).

2.3 **Gestaltung von Einfriedungen**

(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

Entlang der öffentlichen Straßen bzw. begehbaren Wege sind Einfriedungen, ~~ausgenommen Mauern und Maschendrahtzäune~~, von max. 1,50 m Höhe zulässig. ~~Mauern und Maschendrahtzäune sind unzulässig.~~ Entlang öffentlicher Straßen < 5 m Breite festgesetzter Verkehrsfläche müssen die Einfriedungen 0,25 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückversetzt sein.

3 HINWEISE

3.1 **Meldepflicht von Bodenfunden**

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Das LfA ist vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten zu informieren.

Es besteht Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG.

3.2 **Bodenschutz / Altlasten**

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3.3 **Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

3.4 **Vorsorgender Radonschutz**

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

3.5 **Hinweis zum Lärmschutz**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Flughafen Dresden und dessen Flugbetrieb ist mit Fluglärmbelastung für die zukünftigen Anrainer bzw. Nutzer des Plangebietes zu rechnen. Etwaige Forderungen, zeitliche Einschränkungen oder Abwehransprüche können wegen der Vorbelastung des Areals durch den Flugbetrieb im Nachgang nicht geltend gemacht werden.

Für die Einhaltung der Nacht-Immissionsgrenzwerte werden weitere passive Schutzmaßnahmen empfohlen. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 sind für die zu schützenden Schlafräume den Berechnungen zufolge ausreichend. Hierzu siehe die schalltechnische Untersuchung und Bewertung nach DIN 18005 vom 04.07.1996 des Ingenieurbüros EIBS Entwurfs- und Ing.-büro Straßenwesen GmbH, Bernhardstr. 92, 01185 Dresden

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbar-bebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schalleitungspegel [dB(A)]	Abstand [m]
62	20
60	15
56	10

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