

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB)

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

- 1.1 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.
- 1.2 Die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximale Traufhöhe (THmax)

- für Gebäude mit einem Vollgeschoss mit 4,50 m,
- für Gebäude mit zwei Vollgeschossen mit 6,50 m sowie durch Angabe der Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) festgesetzt.

Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Traufhöhe ist die Höhe (über NHN) über der Straßenoberkante der „Talstraße“ bzw. der „Bahnhofstraße“ bzw. des Wohnweges W1, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie (sofern keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt ist auf der tatsächlichen Straße) in der Mitte des Grundstückes.

3. Bedingtes Baurecht § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

- 3.1 Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt unter aufschiebenden Bedingungen. Das Plangebiet wird in drei Abschnitte untergliedert.
- 3.2 Eine Bebauung des Abschnittes 2 ist erst zulässig, wenn mindestens 80 % des Abschnittes 1 umgesetzt ist. Eine Bebauung des Abschnittes 3 ist erst zulässig, wenn mindestens 80 % des Abschnittes 2 umgesetzt ist. Als baulich umgesetzt gelten Bauvorhaben bei denen der Spatenstich erfolgt ist.
- 3.3 Als Zwischennutzung wird eine Grünfläche mit ruderalem Aufwuchs (gemäß Bestand) festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 4.1 Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenan-

- lagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur hinter der straßenseitigen Bauflucht des Hauptbaukörpers bzw. hinter der verlängerten straßenseitigen Baugrenze.
- 4.2 Die Summe der Grundflächen aller auf einem Grundstück errichteten hochbaulichen Nebenanlagen darf zwei Drittel der Grundfläche des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.
- 4.3 Für die Grundstücke ist jeweils nur eine Zufahrt, ausgehend von den öffentlichen Verkehrsflächen, deren lichte Breite höchstens 5,00 m betragen darf, zulässig. Sichtfelder im Einmündungsbereich sind gemäß RSt 06 freizuhalten.

5. Festsetzungen zur Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 BauGB

- 5.1 Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hoch- oder halbstämmiger Obst- oder Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Pro 100 m² sind mind. zwei Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Amelanchier canadensis	Kanadische Felsenbirne
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus stolonifera `Flaviramea`	Gelbholz-Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Gewöhnliche Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Gewöhnliche Schlehe
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose

Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus saxatilis	Steinbeere
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- 5.2 Die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Fußwege auf den privaten Grundstücken ist nur aus den infiltrationsfähigen Materialien
- Naturstein,
 - Betonpflaster,
 - Hartbrandziegel,
 - wassergebundene Decken,
 - Schotterrasen,
 - Rasengittersteine
- zulässig.

- 5.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind wie folgt zu gestalten:

Anlage einer Hecke (M 1):

Auf der festgesetzten Fläche (Ostseite des Geltungsbereiches) ist eine Hecke anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Hecke umfasst einen 3,00-14,50 m breiten Streifen und wird ein- bis fünfreihig in Stufen aufgebaut, d. h. der Kernbereich setzt sich aus Bäumen 1. Ordnung und der Mantelbereich aus Bäumen 2. Ordnung sowie Sträuchern zusammen. Dem Mantelbereich beidseitig vorgelagert wird ein Krautsaum, herzustellen aus Saatgut artenreicher Wiesen aus dem lokalen Umfeld.

Für den Aufbau der Hecke sind standortheimische Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Gew. Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gew. Haselnuss
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Anordnung der Bäume erfolgt in den Mittelreihen. Der Baumanteil sollte 5-10 % betragen. Der Pflanzabstand bestimmt sich anhand der Wuchsgröße der verwendeten Gehölze.

Folgende Qualitätsstufen sind zu verwenden:

- 1-mal verpflanzte leichte Sträucher
- 1-mal verpflanzte leichte Heister

Die Pflanzung erfolgt in einer frostfreien Periode zwischen November und März.

- 5.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind wie folgt zu gestalten:

Anlage einer Hecke (M 1):

Auf der festgesetzten Fläche (Ostseite des Geltungsbereiches) ist eine Hecke anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Hecke umfasst einen 3,00-14,50 m breiten Streifen und wird ein- bis siebenreihig in Stufen aufgebaut, d. h. der Kernbereich setzt sich aus Bäumen 1. Ordnung und der Mantelbereich aus Bäumen 2. Ordnung sowie Sträuchern zusammen. Dem Mantelbereich beidseitig vorgelagert wird ein Krautsaum, herzustellen aus Saatgut artenreicher Wiesen aus dem lokalen Umfeld.

Für den Aufbau der Hecke sind standortheimische Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Gew. Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gew. Haselnuss

Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Anordnung der Bäume erfolgt in den Mittelreihen. Der Baumanteil sollte 5-10 % betragen. Der Pflanzabstand bestimmt sich anhand der Wuchsgröße der verwendeten Gehölze.

Folgende Qualitätsstufen sind zu verwenden:

- 1-mal verpflanzte leichte Sträucher
- 1-mal verpflanzte leichte Heister

Die Pflanzung erfolgt in einer frostfreien Periode zwischen November und März.

Anlage einer Extensivwiese mit Streuobstbepflanzung (M 2):

Auf der festgesetzten Fläche (Nordseite des Geltungsbereiches) sind standortgerechte Pflanzungen aus Obstbäumen (Hochstamm, 3x verpflanz, Stammumfang 12-14 cm) gemäß Pflanzliste anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Pflanzliste

Malus ‚Antonowka‘	Apfel ‚Antonowka‘
Malus ‚Boikenapfel‘	Apfel ‚Boikenapfel‘
Pyrus ‚Marianne‘	Birne ‚Marianne‘
Prunus ‚Cacaks Schöne‘	Pflaume ‚Cacaks Schöne‘
Prunus ‚Ontario‘	Pflaume ‚Ontario‘

Der Pflanzabstand beträgt 8-10 m. Die Pflanzung erfolgt im Raster in einer frostfreien Periode zwischen November und März. Die Bäume sind an einen Stützpfehl anzubinden. Es ist eine Wühlmaussperre sowie eine Drahtose als Schutz gegen Wildverbiss vorzusehen. Zwischen den Obstbäumen ist die Einsaat einer blühfreudigen Wiesenmischung vorzunehmen.

Entwicklung einer extensiven Ruderalflur (M 3):

Die festgesetzte Fläche (Ostseite des Geltungsbereiches) wird, auf Grundlage des vorhandenen Samenpotenzials, der Sukzession überlassen. Im Ergebnis wird sich eine extensive Ruderalflur entwickeln, welche es dauerhaft zu unterhalten gilt.

- 5.4 Die Maßnahmen M 1 bis M 3 werden als öffentliche Maßnahmen definiert.

6. Zuordnungsfestsetzung zur Übernahme

§§ 9 Abs. 1a i. V. m. 1a

planexterner Maßnahmen

Abs. 3 BauGB

- 6.1 Dem Geltungsbereich wird zur Kompensation des naturschutzfachlichen Eingriffes die Ökokontomaßnahme „Präventiver Hochwasserschutz durch Rückhaltemaßnahmen und Renaturierung“ der Gemeinde Weißenborn zugeordnet (Gemarkung Weißenborn, Teilflächen der Flst. 60/1, 308, 313a, 315, 321/2, 325c, 451/2).
- 6.2 Dem Geltungsbereich wird zur Kompensation des naturschutzfachlichen Eingriffes ein Teil der Ökokontomaßnahme „Renaturierung ehemalige Wäschekonfektion Gemarkung Eppendorf (Teilfläche Nord)“ der Sächsischen Ökoflächenagentur zugeordnet (Gemarkung Eppendorf, Teilfläche Flst. 846/5).

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO

7. Dachgestaltung § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO

- 7.1 Als zulässige Dachformen gelten Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer mit einer Neigung von 20-50 Grad. Bei Satteldächern ist die Dachneigung für beide Dachflächen des Hauptdachs gleich anzusetzen.
- 7.2 Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in Grautönen oder Kupferbraun sowie Schieferdeckungen zulässig.
- 7.3 Dachüberstände am Ortgang von mehr als 75 cm sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Überdachungen von Balkonen, Freisitzen und der Eingangstür sowie Rücksprünge in der Außenwand.
- 7.4 Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig, sofern ihr Anteil an der Hauptdachfläche je Gebäudeseite die Hälfte nicht übersteigt. Im Bereich von 1,00 m seitlich von Ortgängen sind Dachgauben und Zwerchgiebel nicht zulässig.
- 7.5 Dachflächenfenster sind zulässig.
- 7.6 Solaranlagen sind zulässig.

8. Fassadengestaltung § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO

- 8.1 Für die Oberflächengestaltung der Fassaden ist Putz zulässig. Als Gliederungselemente können
- Wasch- und Sichtbeton,
 - Naturstein,
 - Holz,
 - kleinformatische, asbestfreie Faserzementplatten,
 - Schiefer
- verwendet werden. Klinkerfassaden sowie Fachwerk sind nicht zulässig.
- 8.2 Für Anstriche an Fassaden, Türen, Gewänden, Fensterläden, Geländern, Dachrinnen sind
- Ocker- und gedeckte Gelbtöne,
 - gedeckte Rottöne,
 - Grau- und Weißtöne,
 - Pastelltöne
- zu verwenden.

9. Werbeanlagen §§ 10 und 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung und bis zu einer Größe von 0,50 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen an Gebäuden unterhalb

der festgesetzten Traufhöhe und an Einfriedungen unterhalb von 1,00 m Höhe angebracht werden. Aufsteller und Fahnen sind unzulässig.

10. Gestaltung der Freiflächen

§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 SächsBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1. Archäologische Fundstellen
Sollten im Zuge der Erschließungs- und Bau-
maßnahmen archäologische Funde auftreten, so
sind diese der zuständigen Denkmalschutzbe-
hörde zu melden. Fundstellen sind gemäß § 20
SächsDSchG gegen weitere Zerstörung zu si-
chern.

2. Altlasten
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des
Bodenplanungsgebietes „Raum Freiberg“. Es gel-
ten die Regelungen der RVO FG vom 10. Mai
2011.

3. Geoinformationen
Innerhalb des Geltungsbereiches vorgefundene
Vermessungs- und Grenzmarken sind besonders
zu schützen bzw. zu erhalten. Sollte eine Beein-
trächtigung durch die Baumaßnahme unumgäng-
lich sein, ist das Erfordernis der Sicherung der
Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten
von der zuständigen Vermessungsbehörde zu
prüfen. Eine nach dieser Prüfung erforderliche
Sicherung erfolgt durch einen öffentlich bestellten
Vermessungsingenieur.
Die Punkte der geodätischen Grundlagennetze
(Lage, Höhe, Schwere) sind ebenfalls nicht zu
entfernen oder zu verändern.

4. Leitungsschutzmaßnahmen
Der Schutzstreifen der Gasleitung (Flst. 540/53)
beträgt 2,0 m (1,0 m beidseitig der Leitungsach-
se). In diesem Bereich bestehen Bau- und Nut-
zungsbeschränkungen sowie ein Pflanzverbot ≤
2,50 m zur Gasleitung nach GIW 125. Pflanz-
maßnahmen im Nahbereich sind mit dem Ver-
sorgungsträger abzustimmen. Das Überbauen
der Leitung einschließlich des Schutzstreifens ist
unzulässig.
Der Schmutzwasserkanal (Flst. 540/53) ist mit ei-
nem 6,0 m breiten Schutzstreifen belegt (jeweils
3,0 m beidseits der Längsachse). Im Schutzstrei-
fenbereich sind alle Arbeiten und Bauvorhaben
zu unterlassen, die zu einer Gefährdung der öf-
fentlichen Abwasserbeseitigung führen können.
Die Schmutzwasserkanalleitungstrasse muss
freigehalten werden und darf nicht überbaut oder
mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden.

Die vorhandene Rohrdeckung ist beizubehalten.

5. Radonschutz

Das zu überplanende Gebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 20a (Freiberg). Anhaltspunkte für radiologische Hinterlassenschaften liegen für das Plangebiet nicht vor. Zum vorsorgenden Schutz wird empfohlen bei Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen bzw. die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

6. Geologie

Für Neubauvorhaben wird empfohlen in der weiteren Planung standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 auszuführen.

7. Immissionsschutz

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Bahnstrecke Freiberg-Holzhausen. Die Strecke wird durch die RP Eisenbahn GmbH werktags im Ein-Stunden-Takt bedient. Am Wochenende gilt ein eingeschränkter Fahrplan im Zwei-Stunden-Takt. Vor dem Bahnübergang bei km 29,8 ist eine Pfeiftafel vorhanden, sodass wochentags aus Richtung Freiberg 15-mal pro Schicht gepfiffen wird. Werktags von ca. 21:00 bis 5:00 Uhr sowie am Wochenende von ca. 22:00 bis 9:00 Uhr findet kein Eisenbahnverkehr statt. Güterverkehr erfolgt ein- bis zweimal täglich mit geringen Geschwindigkeiten.