

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

**WA 1** Allgemeines Wohngebiet, z. B. WA 1 (§ 4 BauNVO)

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

**0,3** Grundflächenzahl, z. B. 0,3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO):

**TH 6,5** Traufhöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 6,50 m

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Bauweise (§ 22 BauNVO):

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

**WA 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z. B. 2

**5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

Wasserfläche (Rotes Wasser, Gewässer 2. Ordnung)

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

● Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

□ Begrenzung der mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Begünstigte: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 391

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)**

**SD** Dachform: Satteldach

Dachneigung: 25° - 65° Dachneigung, z. B. 20° - 65° (Mindest- und Höchstmaß)

**III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**1. Ufer und Gewässerrandstreifen (§ 24 SächsWG, § 38 WHG)**

□ Gewässerrandstreifen (mit Bemaßung)

**IV. Hinweise**

**1. Planzeichen der Kartengrundlage**

391 Flurstücksnummer (Gemarkung Geising)

--- vorhandene Flurstücksgrenzen

■ vorhandene Gebäude

**2. Sonstige erläuternde Planzeichen**

6.0 Bemaßung in Meter, z. B. 6,00 m

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung / höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen Bauweise

Dachform, Dachneigung

**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

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

**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

**1.1 Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- nicht zulässig sowie
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nur ausnahmsweise zulässig.

**1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen.

**1.3 Zulässigkeit ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)**

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden folgende Nutzungen allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

**2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und Höhe baulicher Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

- Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist
  - für Allgemeines Wohngebiet WA 1 - 610,00 m ü NNH (im DHHN2016)
  - für Allgemeines Wohngebiet WA 2 - 600,00 m ü NNH (im DHHN2016)
- Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf maximal 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- Die festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt als Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe.

**3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
  - Die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

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

- 4.1 Notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege sind nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fuganteil von mindestens 20 %) zulässig.**

**4.2 Dachbegrünung**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Dächer von Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

**5 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)**

**5.1 A1 - Ersatzstilkästen**

- Als Ausgleich für verlorengehende Brutmöglichkeiten durch Baumfällungen sind an den zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet in südöstlicher Ausrichtung und in 3 - 4 m Höhe Halbhöhlenbrüterkästen wie folgt anzubringen:
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 - 2 Halbhöhlenbrüterkästen
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 - 4 Halbhöhlenbrüterkästen
- Die Anbringung muss vor der auf die Fällung folgenden Brutperiode erfolgen.

**5.2 A2 - Hecken- und Strauchpflanzungen**

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Hecke mit einer Länge von mindestens 10 m anzulegen. Der Pflanzabstand hat 30 cm - bis 50 cm zu betragen. Im WA 2 ist ebenfalls eine solche Hecke oder alternativ sind mindestens 7 Großsträucher zu pflanzen.

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten:

- Blutroter Hartriegel
- Gewöhnliche Hasel
- Eingrifflicher Weißdorn
- Besenginster
- Maacks Heckenkirsche
- Schliehe
- Kreuzdorn
- Rhododendron in Sorten
- Salweide
- Schwarzer Holunder
- Roter Holunder
- Gemeiner Schneeball
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Cytisus scoparius
- Lonicera maackii
- Prunus spinosa
- Rhamnus cathartica
- Rhododendron-Hybriden
- Salix caprea
- Sambucus nigra
- Sambucus racemosa
- Viburnum opulus

Der Anteil von beerentragenden Sträuchern soll dabei mindestens 40 % betragen. Der Anteil weiterer nicht einheimischer Arten soll weniger 10 % betragen.

**6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

**6.1 Anzupflanzende Bäume**

Auf jedem Baugrundstück innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist je angefangener 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang Laubbaum mind. 16 - 18 cm bzw. Obstbaum mind. 12 - 14 cm) gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind bei Abgang mit einer Art der Pflanzliste innerhalb des Grundstücks zu ersetzen. Die auf dem jeweiligen Grundstück zum Erhalt festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

Zu verwenden sind folgende Arten:

- Laubbäume:
  - Bergahorn
  - Hainbuche
  - Esche
  - Sal-Weide
  - Mehlabeele
  - Ebersuche
  - Linde (verschiedene Arten)
  - Restiata-Linde
  - Rotblühende Rosskastanie
  - Trauben-Eiche
  - Stiel-Eiche
  - Acer pseudoplatanus
  - Carpinus betulus
  - Fraxinus excelsior
  - Salix caprea
  - Sorbus aria
  - Sorbus aucuparia
  - Tilia spec.
  - Ulmus resist
  - Aesculus x carnea
  - Quercus petraea
  - Quercus robur
- Obstbäume:
  - Apfel (regionaltypische Sorten)
  - Süßkirsche (regionaltypische Sorten)
  - Pflaume (regionaltypische Sorten)
  - Birne (regionaltypische Sorten)
  - Malus domestica
  - Prunus avium
  - Prunus domestica
  - Pyrus communis

**6.2 Pflanzzeitraum**

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung auf den jeweiligen Grundstücken abzuschließen.

**7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze auf demselben Grundstück durch standortgerechte Bäume aus der Pflanzliste unter 6.1 in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Gehölze nach den geltenden gesetzlichen Regelungen wirksam zu schützen.

**8 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

**8.1 Artenschutz - Vorgezogene Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen**

CEF1 - Artenschutzgerechte Beräumung von Holzlagern und Steinablagern. Baufeldfreimachungen zur Vorbereitung der Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind erst zulässig, wenn im Spätsommer (bis Ende August) vor der jeweiligen Baufeldfreimachung das Holzlager und die Stein-Ablagerungen auf Tierbesatz kontrolliert und abgeräumt wurden.

**V 1 - Ökologische Baubegleitung zum Abriss**

Der Abriss von Gebäuden zur Vorbereitung der Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist erst zulässig, wenn diese im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung unmittelbar vor dem Abriss auf Tierbesatz kontrolliert wurden. Bei Befund sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

**II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)**

**1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

**1.1 Dachgestaltung**

**Hauptgebäude**  
Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist in antrazit vorzunehmen, wobei glänzende Materialien nicht zulässig sind. Alternativ ist auch eine Dachbegrünung zulässig. Eine unterschiedliche Ausführung von Dachgauben am selben Gebäude ist nicht zulässig. Dachform, Dachneigung und Eindeckung von Dachgauben dürfen vom Hauptdach abweichen. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf 50 % der darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Dachgauben sowie zum Ortgang darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die Dachüberstände sind an der Traufe auf maximal 50 cm und am Ortgang auf maximal 30 cm beschränkt. Die Integration von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit einem Pultdach zulässig. Nebengebäude und Garagen einschließlich Carports  
**Nebengebäude und Garagen einschließlich Carports** sind mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern auszuführen. Die Dachneigung von Garagen und Carports muss die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Dachbegrünung ermöglichen. Sonstige Nebengebäude, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von den gestalterischen Festsetzungen in Plan und Text ausgenommen.

**1.2 Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Hauptgebäude sind als flächige Putzfassaden oder als Fassaden mit voll-ständiger oder teilweiser Verkleidung aus Holz bzw. Holzwerkstoffen zulässig. Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellwertwert) zwischen 5 % und 50 % auszuführen. Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Die Fassaden der Garagen sind wie das Hauptgebäude oder in Holz auszuführen.

**2 Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO, § 8 Abs. 1 SächsBO)**

Die unbebauten und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Kies- oder Schottergärten sind nicht zulässig. Versiegelungen sind nur für Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze, Abfallbehälterstandplätze und Terrassen zulässig.

**3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

Straßenseitig sind Grundstückseinfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Latting, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer Höhe bis 1,60 m zulässig. Einfriedungen mit Sockel sind nicht zulässig.

**III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**1 Gewässerrandstreifen**

Gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 24 SächsWG ist ein beidseitiger Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Dieser beträgt bei Gewässern im Innenbereich jeweils 5 m ab Böschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen ist entsprechend § 24 Abs. 2 Satz 2 SächsWG standortgerecht im Hinblick auf die Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG zu bewirtschaften bzw. zu pflegen.

**2 Landschaftsschutzgebiet**

Westlich und östlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“ an. Die entsprechenden Regelungen und Schutzvorschriften sind zu beachten.

**IV Hinweise**

**1 Artenschutz**

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden.

**1.1 Vermeidungsmaßnahme V 2 - Bauzeitenregelung**

Baufeldfreimachungen einschließlich Gehölzbesichtigungen haben im Zeitraum von November bis Februar zu erfolgen. Abweichungen sind nur nach Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

**1.2 Vermeidungsmaßnahme V 3 - Insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtung**

Außerhalb von Gebäuden sind insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau sollte auf das funktional notwendige Mindestmaß begrenzt werden. Angrenzende Böume, Gehölzflächen und Hecken sollen nicht ausgeleuchtet werden und die Beleuchtung soll gerichtet erfolgen. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

**1.3 Vermeidungsmaßnahme V 4 - Bautätigkeiten im Sommer auf die Tageszeit beschränken**

Die Bautätigkeiten sind während der Monate April bis September auf die Tageszeiten zu beschränken, das heißt ab frühestens einer Stunde nach dem Sonnenaufgang bis eine Stunde vor dem Sonnenuntergang.

**1.4 Schutzmaßnahme S 1 - Schutz der nordwestlich angrenzenden Bergwiese**

Bei der nordwestlich angrenzenden Bergwiese (Flurstücke 390/2 und 394) handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop Bergwiese (Biotop Nr. §10245). Sollten vorübergehend Bereiche der Bergwiese im Zuge des Baubetriebes in Anspruch genommen werden, müssen vorab und im Verlauf des Planungsfortschrittes genauere Abstimmungen mit der Naturschutzbehörde erfolgen. Die Bergwiese darf nicht dauerhaft befahren oder als Lagerfläche verwendet werden. Zur Abgrenzung der Fläche ist ein Zaun aufzustellen.

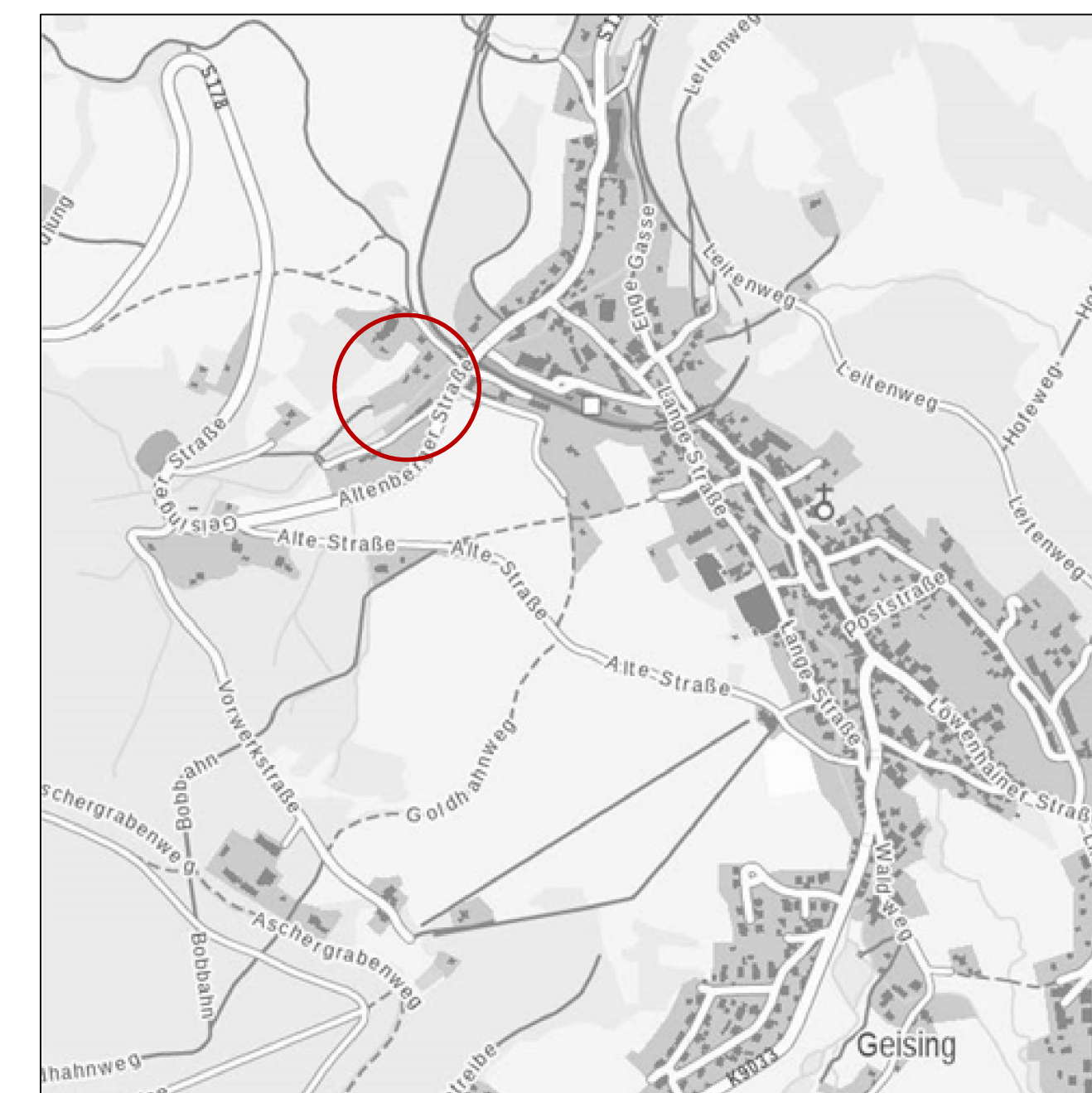
**1.5 Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen**

Sofern größere Glasflächen geplant werden, sind in gefährdeten Bereichen geeignete Maßnahmen zu treffen, um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden. (Als Richtwert kann die Broschüre der Schweizer Vogelschutzwerke Sempach verwendet werden: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“).

**2 Hinweise zu DIN-Normen**

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen können bei der Stadtverwaltung Altenberg, Platz des Bergmanns 2, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

**STADT ALTENBERG**



**Bebauungsplan 'Am Roten Wasser, Geising'**

**Rechtsplan**  
**Vorentwurf**  
Fassung vom 22.06.2022

Stadtverwaltung Altenberg  
Bauverwaltung Hochbau  
Platz des Bergmanns 2  
01773 Altenberg