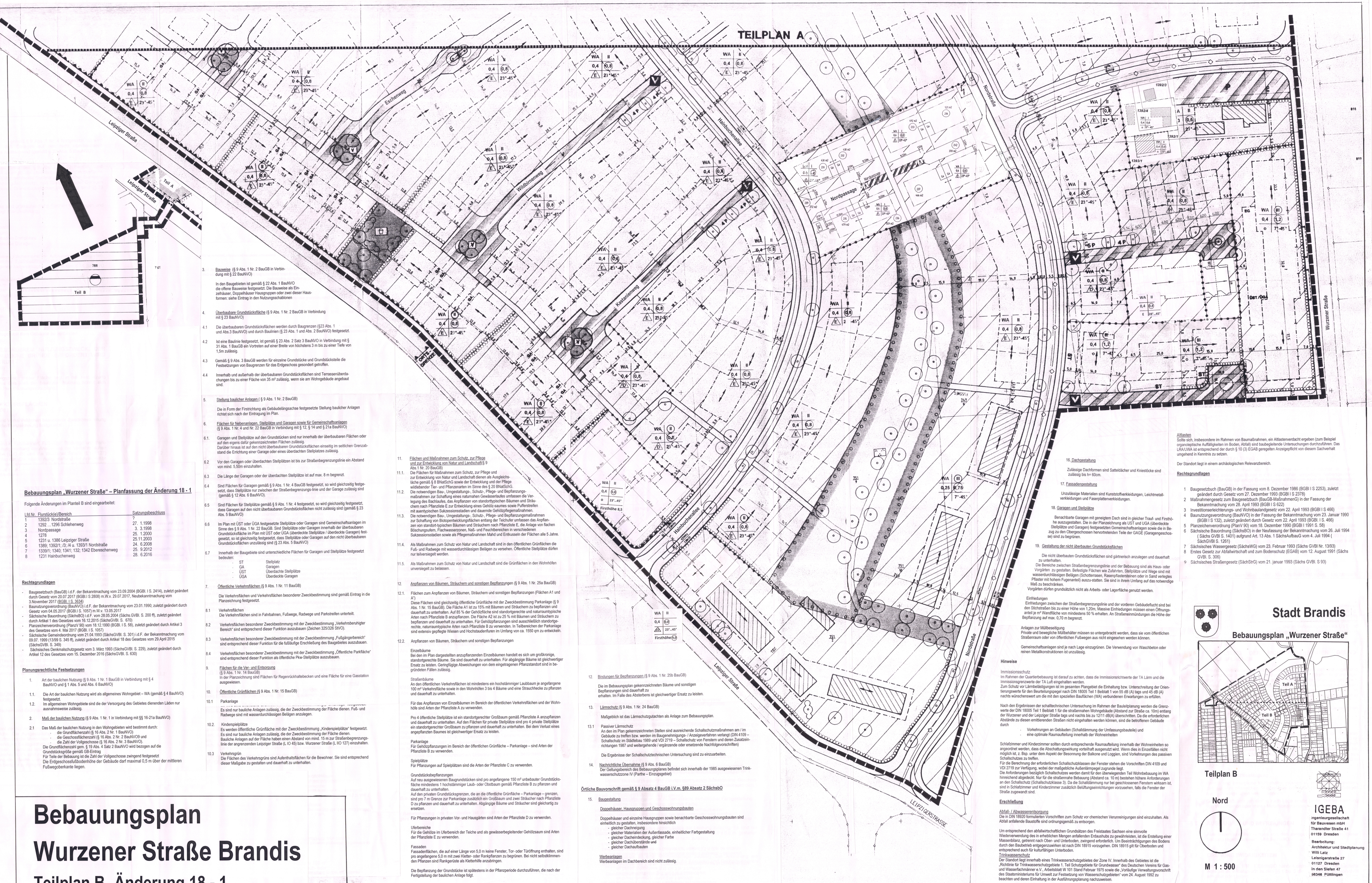
TEILPLAN A



3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

In den Baugebieten ist gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser Hausgruppen oder zwei dieser Hausformen: siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (§23 Abs. 1 und Abs.3 BauNVO) und durch Baulinien (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

4.2 Ist eine Baulinie festgesetzt, ist gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB ein Vortreten auf einer Breite von höchstens 3 m bis zu einer Tiefe von 1,5m zulässig.

4.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB werden für einzelne Grundstücke und Grundstücksteile die Festsetzungen von Baugrenzen für das Erdgeschoss gesondert getroffen.

4.4 Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassenüberdachungen bis zu einer Fläche von 35 m² zulässig, wenn sie am Wohngebäude angebaut sind.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in Form der Firstrichtung als Gebäudelängsachse festgesetzte Stellung baulicher Anlagen richtet sich nach der Eintragung im Plan.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB in Verbindung mit § 12, § 14 und § 21a BauNVO)

6.1. Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
Darüber hinaus ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einseitig im seitlichen Grenzabstand die Errichtung einer Garage oder eines überdachten Stellplatzes zulässig.

6.2 Vor den Garagen oder überdachten Stellplätzen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 5,50m einzuhalten.

6.3 Die Länge der Garagen oder der überdachten Stellplätze ist auf max. 8 m begrenzt.

6.4 Sind Flächen für Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt, so wird gleichzeitig festgesetzt, dass Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)

6.5 Sind Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 festgesetzt, so wird gleichzeitig festgesetzt, dass Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)

6.6 Im Plan mit ÜST oder ÖGA festgesetzte Stellplätze oder Garagen sind Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB. Sind Stellplätze oder Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Plan mit ÜST oder ÖGA (überdeckte Stellplätze / überdeckte Garagen) festgesetzt, so ist gleichzeitig festgesetzt, dass Stellplätze oder Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

6.7 Innerhalb der Baugebiete sind unterschiedliche Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt bedeuten:

- . ST Stellplatz
- . GA Garagen
- . ÜST Überdachte Stellplätze
- . ÖGA Überdeckte Garagen

7. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

8.1 Verkehrsflächen
Die Verkehrsflächen sind in Fahrbahnen, Fußwege, Radwege und Parkstreifen unterteilt.

8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind entsprechend dieser Funktion auszubauen (Zeichen 325/326 StVO).

8.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" sind entsprechend dieser Funktion für die fußläufige Erschließung des Baugebietes auszubauen.

8.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche" sind entsprechend dieser Funktion als öffentliche Pkw-Stellplätze auszubauen.

9. Flächen für die Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
In der Planzeichnung sind Flächen für Regenrückhaltebecken und eine Fläche für eine Gasstation ausgewiesen.

10. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Parkanlage
Es sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung der Fläche dienen. Fuß- und Radwege sind mit wassердurchlässigen Belägen anzulegen.

10.2. Kinderspielplätze
Es werden öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplätze" festgesetzt.
Es sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung der Fläche dienen.
Bauliche Anlagen auf der Fläche haben einen Abstand von mind. 15 m zur Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Leipziger Straße (L IO 45) bzw. Wurzener Straße (L IIO 127) einzuhalten.

10.3 Verkehrsgrün
Die Flächen des Verkehrsgrüns sind Aufenthaltsflächen für die Bewohner. Sie sind entsprechend dieser Maßgabe zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

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

11.1. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen als Ausgleichsfläche gemäß § 8 BNatSchG sowie der Entwicklung und der Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 20 BNatSchG.

11.2. Die notwendigen Bau-, Umgestaltungs-, Schutz-, Pflege- und Bepflanzungsmaßnahmen zur Schaffung eines naturnahen Gewässerlaufes umfassen die Verlegung des Bachlaufes, das Anpflanzen von standorttypischen Bäumen und Sträuchern nach Pflanzliste E zur Entwicklung eines Gehölz-saumes sowie Pufferstreifen mit auentypischen Sukzessionsstadien und dauernde Gehölzpflegemaßnahmen.

11.3. Die notwendigen Bau-, Umgestaltungs-, Schutz-, Pflege- und Bepflanzungsmaßnahmen zur Schaffung von Biotopentwicklungsflächen entlang der Teichufer umfassen das Anpflanzen von standort-typischen Bäumen und Sträuchern nach Pflanzliste E, die Anlage von flachen Böschungsufern, Flachwasserzonen, Naß- und Feuchtbereichen in verschiedenen Sukzessionsstadien sowie als Pflegemaßnahmen Mahd und Entkrautein der Flächen alle 5 Jahre.

11.4. Als Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sind in den öffentlichen Grünflächen die Fuß- und Radwege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Öffentliche Stellplätze dürfen nur teilversiegelt werden.

11.5. Als Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sind die Grünflächen in den Wohnhöfen unversiegelt zu belassen.

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

12.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen A1 und A*)
Diese Flächen sind gleichzeitig öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Die Fläche A1 ist zu 15% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf 85 % der Gehölzfläche sind standortgerechte und naturraumtypische Arten nach Pflanzliste B anzupflanzen. Die Fläche A2 ist zu 25 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, naturraumtypische Arten nach Pflanzliste B zu verwenden. In Teilbereichen der Parkanlage sind extensiv gepflegte Wiesen und Hochstaudenfluren im Umfang von ca. 1550 qm zu entwickeln.

12.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Einzelbäume
Bei den im Plan dargestellten anzupflanzenden Einzelbäumen handelt es sich um großkronige, standortgerechte Bäume. Sie sind dauerhaft zu unterhalten. Für abgängige Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Geringfügige Abweichungen von dem eingetragenen Pflanzstandort sind in begründeten Fällen zulässig.

Straßenbäume
An den öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum je angefangene 100 m² Verkehrsfläche sowie in den Wohnhöfen 3 bis 4 Bäume und eine Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für das Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und der Wohnhöfe sind Arten der Pflanzliste A zu verwenden.

Pro 4 öffentliche Stellplätze ist ein standortgerechter Großbaum gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den Flächen für private Stellplätze sind pro 4 private Stellplätze ein standortgerechter Großbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei dem Verlust eines angepflanzten Baumes ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Parkanlage
Für Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – sind Arten der Pflanzliste B zu verwenden.

Spielplätze
Für Pflanzungen auf Spielplätzen sind die Arten der Pflanzliste C zu verwenden.

Grundstücksbepflanzungen
Auf neu ausgewiesenen Baugrundstücken sind pro angefangene 150 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Auf den privaten Grundstücksgrenzen, die an die öffentliche Grünfläche – Parkanlage – grenzen, sind pro 7 m Grenze zur Parkanlage zusätzlich ein Großbaum und zwei Sträucher nach Pflanzliste D zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen.

Für Pflanzungen in privaten Vor- und Hausgärten sind Arten der Pflanzliste D zu verwenden.

Uferbereiche
Für die Gehölze im Uferbereich der Teiche und als gewässerbegleitender Gehölzsaum sind Arten der Pflanzliste E zu verwenden.

Fassaden
Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnung enthalten, sind pro angefangenen 5,0 m mit zwei Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Bei nicht selbstklimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen.

Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach der Fertigstellung der baulichen Anlage folgt.

12. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Absterbens ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

13. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Maßgeblich ist das Lärmschutzgutachten als Anlage zum Bebauungsplan.

13.1 Passiver Lärmschutz
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind ausreichende Schallschutzmaßnahmen am / im Gebäude zu treffen bzw. wenden im Baugenehmigungs- / Anzeigeverfahren verlangt (DIN 4109 – Schallschutz im Städtebau 1989 und VDI 2719 – Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen 1987 und weitergehende / ergänzende oder ersetzende Nachfolgevorschriften)

Die Ergebnisse der Schallschutztechnischen Untersuchung sind zu einzuarbeiten.

14. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der 1985 ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone IV (Partie – Einzugsgebiet)

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. §89 Absatz 2 SächsbO

15. Baugestaltung

Doppelhäuser, Hausgruppen und Geschosswohnungsbauten

Doppelhäuser und einzelne Hausgruppen sowie benachbarte Geschosswohnungsbauten sind einheitlich zu gestalten, insbesondere hinsichtlich
- gleicher Dachneigung
- gleicher Materialien der Außenfassade, einheitlicher Farbgestaltung
- gleicher Dacheindeckung, gleicher Farbe
- gleicher Dachüberstände und
- gleicher Dachaufbauten

Werbeanlagen
Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig.

16. Dachgestaltung

Zulässige Dachformen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer sind zulässig bis h= 60cm.

17. Fassadengestaltung

Unzulässige Materialien sind Kunststoffverkleidungen, Leichtmetallverkleidungen und Faserplattenverkleidungen.

18. Garagen und Stellplätze

Benachbarte Garagen mit geneigtem Dach sind in gleicher Trauf- und Firsthöhe auszugestalten. Die in der Planzeichnung als UST und UGA (überdeckte Stellplätze und Garagen) festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sowie die in Bezug zu den Obergeschossen hervortretenden Teile der GAGE (Garagengeschosse) sind zu begrünen.

19. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Bebauung sind als Haus- oder Vorgärten zu gestalten. Befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflastersteinen oder in Sand verlegtes Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszu-statten. Sie sind in ihrem Umfang auf das notwendige Maß zu beschränken.
Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Einfriedungen
Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudeflucht sind bei den Stichstraßen bis zu einer Höhe von 1,20m, Massive Einfriedungen müssen einen Öffnungsanteil je m² Wandfläche von mindestens 50 % erhalten. An Straßeneinmündungen die Höhe der Bepflanzung auf max. 0,70 m begrenzt.

Anlagen zur Müllbeseitigung
Private und bewegliche Mülbehälter müssen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können.

Gemeinschaftsanlagen sind je nach Lage einzugrünen. Die Verwendung von Waschbeton oder reinen Metallkonstruktionen ist unzulässig.

Hinweise

Immissionsschutz
Im Rahmen der Quartierbebauung ist darauf zu achten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Immissionsgrenzwerte der TA Luft eingehalten werden.
Zum Schutz vor Lärmbelästigungen ist ein gesamten Plangebiet die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts wünschenswert um die mit den speziellen Bauflächen (WA) verbundenen Erwartungen zu erfüllen.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung werden die Grenzwerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 für die straßennahen Wohngebäude (Abstand zur Straße ca. 10m) entlang der Wurzener und der Leipziger Straße tags und nachts bis zu 12/11 dB(A) überschritten. Da die erforderlichen Abstände zu diesen emittierenden Straßen nicht eingehalten werden können, sind die betroffenen Gebäude durch
- Vorkehrungen an Gebäuden (Schalldämmung der Umfassungsbauteile) und
- eine optimale Raumaufteilung innerhalb der Wohneinheiten

Schlafzimmer und Kinderzimmer sollten durch entsprechende Raumaufteilung innerhalb der Wohneinheiten so angeordnet werden, dass die Abschattungswirkung vorteilhaft ausgenutzt wird. Wenn dies in Einzelfällen nicht möglich ist, z. Bsp. unter dem Aspekt der Besonnung der Balkone und Loggien, sind Vorkehrungen des passiven Schallschutzes zu treffen.
Für die Berechnung der erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster stehen die Vorschriften DIN 4109 und VDI 2719 zur Verfügung, wobei der maßgebliche Außenlärmpegel zugrunde liegt.
Die Anforderungen bezüglich Schallschutzes werden damit für den überwiegenden Teil Wohnbebauung im WA hinreichend abgedeckt. Nur für die straßennahe Bebauung (Abstand ca. 10 m) bestehen höhere Anforderungen an den Schallschutz (Schallschutzklasse 3). Da Schalldämmung nur bei geschlossenen Fenstern wirksam ist, sind in Schlafzimmer und Kinderzimmer zusätzlich Belüftungseinrichtungen vorzusehen, falls die Fenster der Straße zugewandt sind.

Erschließung

Abfall- / Abwasserentsorgung
Die in DIN 18920 formulierten Vorschriften zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen sind einzuhalten. Als Abfall anfallende Baustoffe sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Um entsprechend den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen eine sinnvolle Wiederverwendung des in erheblichen Mengen anfallenden Erdaushubs zu gewährleisten, ist die Erstellung einer Massenbilanz, getrennt nach Ober- und Unterboden, zwingend erforderlich. Um Beeinträchtigungen des Bodens durch den Baubetrieb entgegenzuwirken ist nach DIN 18915 vorzugehen. DIN 18915 gilt für Oberboden und entsprechend auch für kulturfähigen Unterboden.

Trinkwasserschutz
Der Standort liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone IV. Innerhalb des Gebietes ist die „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete 1. Teil Schutzgebiete für Grundwasser" des Deutschen Vereins für Gas- und Wasserfachmänner e.V., Arbeitsblatt W 101 Stand Februar 1975 sowie die „Vorläufige Verwaltungsvorschrift des Staatsministeriums für Umwelt zur Festsetzung von Wasserschutzgebieten" vom 24. August 1992 zu beachten und deren Einhaltung in der Ausführungsplanung nachzuweisen.

Altlasten
Sollte sich, insbesondere im Rahmen von Baumaßnahmen, ein Altlastenverdacht ergeben (zum Beispiel organoleptische Auffälligkeiten im Boden, Abfall) sind baubegleitende Untersuchungen durchzuführen. Das LRA/UWA ist entsprechend der durch § 10 (3) EGAB geregelten Anzeigepflicht von diesem Sachverhalt umgehend in Kenntnis zu setzen.

Der Standort liegt in einem archäologischen Relevanzbereich.

Rechtsgrundlagen

1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1993 (BGBl I S 2378)
2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl I S 622)
3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl I S 466)
4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
5 Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I 1991 S. 58)
6 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1994 (Sächs GVBl S. 1401) aufgrund Art. 13 Abs. 1 Sächs AuBauG vom 4. Juli 1994 (SächsGVBl S. 1261)
7 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 23. Februar 1993 (Sächs GVBl Nr. 13/93)
8 Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz (EGAB) vom 12. August 1991 (Sächs GVBl. S. 306)
9 Sächsisches Straßengesetz (SächStrG) vom 21. januar 1993 (Sächs GVBl. S 93)

Bebauungsplan „Wurzener Straße" – Planfassung der Änderung 18 - 1

Folgende Änderungen im Planteil B sind eingearbeitet:

Ld.Nr.	Flurstück(e)/Bereich	Satzungsbeschluss
1	1392/3 Nordstraße	?
2	1292 ...1296 Schlehenweg	27. 1.1998
3	Nordpassage	3. 3.1998
4	1278	25. 1.2000
5	1231 u. 1386 Leipziger Straße	25.11.2003
6	1389; 1392/1; /3; /4 u. 1393/1 Nordstraße	24. 6.2008
7	1339/1; 1340; 1341; 132; 1342 Ebereschenweg	25. 9.2012
8	1231 Hainbuchenweg	28. 6.2016

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl I S 2808) m.W.v. 29.07.2017, Neubekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990; zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. vom 28.05.2004 (Sächs.GVBl. S. 200 ff), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2015 (SächsGVBl. S. 670)
- Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Sächsische Gemeindeordnung vom 21.04.1993 (Sächs.GVBl. S. 301) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.07. 1999 (13/99 S. 345 ff), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29.April 2015 (SächsGVBl. S. 349)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.1. Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet – WA (gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt

1.2. Im allgemeinen Wohngebiete sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung in den Wohngebieten wird bestimmt durch:
- die Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die Geschosszahl (Höchstzahl) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und
- die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird bezogen auf die Grundstücksgröße gemäß GB-Eintrag
Für Teile der Bebauung ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt
Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf maximal 0,5 m über der mittleren Fußwegoberkante liegen.

Bebauungsplan
Wurzener Straße Brandis
Teilplan B Änderung 18 - 1

Stadt Brandis

Bebauungsplan „Wurzener Straße"

Teilplan B

Nord

M 1 : 500

IGEBA
ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Tharandter Straße 41
01159 Dresden

Bearbeitung:
Architektur und Stadtplanung
Willi Latz
Leisnigerstraße 27
01127 Dresden
in den Siefen 47
96346 Püttlingen