**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

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

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen festgelegt.

2.2 Nebenanlagen i. S. §§ 12, 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den ausgewiesenen Grünflächen.

2.3 Der Abstand der Gebäude zur Straßenverkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft   
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

3.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück des Anfalls in geeigneten Behältern als Brauchwasser z. B. zur Gartenbewässerung zurückzuhalten. Überschüssiges Niederschlagswasser ist breitflächig auf den Grundstücken und den angrenzenden Grünflächen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu prüfen.

3.2 Die nach Ausnutzung der GRZ verbleibenden Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu pflegen.

3.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten erhaltenswerten Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch Baumarten lt. Artenliste zu ersetzen.

3.4 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten erhaltenswerten Bäume werden zur Ermittlung der Anpflanzungen mitgezählt. Die Anpflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens umzusetzen.

3.5 Im Plangebiet, vorzugsweise innerhalb der privaten Grünflächen sind 3 Nistkästen für Meisen mit   
32 mm Einfluglochdurchmesser, 2 Insektenhotels sowie 2 Nistkästen für Stare mit 45 mm Einfluglochdurchmesser anzubringen. Diese Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor Baubeginn durchzuführen.

3.6 Vorhandene einheimische Bäume innerhalb der als Parkanlage gekennzeichneten privaten Grünfläche mit einem Stammumfang von 80 Zentimetern und mehr sind zu erhalten und bei Ausfall durch Baumarten lt. Artenliste zu ersetzen.

3.7 Innerhalb der Maßnahmefläche (westliche private Grünfläche) ist eine Zauneidechsenburg durch Anlage eines Steinwalls von 1,50 m Durchmesser mit einer Mutterbodenauffüllung von 0,50- 1,00 m Höhe zu errichten. Diese Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor Baubeginn durchzuführen.

Artenliste - Baumarten  
Stieleiche Quercus robur  
Traubeneiche Quercus petraea  
Esche Fraxinius excelsior  
Winterlinde Tilla cordata  
Spitzahorn Acer platanoides  
Feldahorn Acer campestre  
Hängebirke Betula pendula

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

1. Gestaltung der Gebäude  
 Fassaden sind in weißen, beigen oder grauen nicht glänzenden Farbtönen zu gestalten.

2. Einfriedungen  
2.1 Sichtbehindernde Einfriedungen oder Hecken dürfen 10 m ab dem Schnittpunkt der Grundstücks- kanten entlang der jeweiligen Fahrbahn eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2.2 Sämtliche Einfriedungen sind so anzulegen, dass sich eine Bodenfreiheit von 10- 15 cm ergibt.  
 Die Errichtung von Sockeln, die mehr als 5 cm über das Fahrbahnniveau ragen, sind unzulässig.

2.3 Die Grundstückseinfriedungen müssen mit einem Anteil von mindestens 30% als einheimische Laubhecke ausgebildet werden.

**III. Hinweise/ nachrichtliche Übernahmen**

1. Bodenfunde  
 Bei Bodenfunden besteht gemäß § 20 des Sächsischen Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht.

2. Bohrungen geologische Untersuchungen  
 Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungs- pflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

3. Grundwasserverhältnisse  
 Der derzeitige Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +110,5 m NHN (Stand Mai 2020).  
 Unter Zugrundelegung einer mittleren Geländehöhe von +117,0 m NHN beträgt der Grundwasser- flurabstand, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter  
 bei Betrieb der Horizontalfilterbrunnen: 5,4 m  
 ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen: 3,8 m.