

## **BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEBIET ZIEGELEIHÖHE"**

Entwurf zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB,  
6. Teiländerung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Ehemaliges Ziegeleigelände - Rotes Haus"

---

Land: Sachsen  
Landkreis: Meißen  
Stadt: Große Kreisstadt Meißen

---

Datum: 07.07.2016

### **TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

[§ 9 Abs.1, Abs.2 BauGB; BauNVO]

(Die Festlegungen sind für alle aus der geplanten Grundstücksteilung hervorgehenden  
Flurstücke/Parzellen gültig)

##### **1. 1. Rechtliche Grundlagen**

###### **1.1.1 Baugesetzbuch (BauGB),**

Ausfertigungsdatum: 23.06.1960

"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),  
das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden  
ist"

###### **1.1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

"Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.  
132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert  
worden ist"

###### **1.1.3. Sächsische Bauordnung (SächsBO)**

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016  
(SächsGVBl. S. 186)

##### **1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)**

1.2.1 WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.2.2 Ausnahmen § 3 Abs. (3) BauNVO sind nicht zulässig

##### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§16-21a BauNVO)**

Planeintrag Teil A

1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,4  
2 Vollgeschosse

###### **1.3.2 Höhenfestlegungen**

(Höchstmaße) [§9 Abs.3 i.V.m. §9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB]

Planeintrag Teil A

Die Ermittlung erfolgt i.S. der §§ 2,6 der SächsBO

Die Bezugshöhen sind in Abhängigkeit zur Topographie je Baufeld festgelegt

Traufhöhen: 6,10 m über Bezugshöhe

Firsthöhen: 11,50 m über Bezugshöhe

###### **1.3.3 Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

[§9 Abs.1 Nr. 6 BauGB]

- Es dürfen maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude vorhanden sein.

##### **1.4 Bauweise**

(§ 9(1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Planeintrag Teil A;

- offene Bebauung mit Einfamilien-Wohnhäusern

## 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 und 22 BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach den Baugrenzen lt. Planeintrag Teil A, sowie die GRZ bestimmt.

## 1.6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9(1) Nr. 2 BauGB

s. Planeintrag Teil A

- 1.6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an den jeweils anliegenden Fluchten der Baufeldgrenzen. Es ist eine Bauflucht als Bezugslinie festzulegen. Parallele oder senkrechte Firststellung ist möglich.

## 1.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

[§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§12, 14 BauNVO; §§6, 61 SächsBO]

Planeintrag Teil A

- 1.7.1 Der Nachweis für min. 2 Stellplätze je Wohneinheit ist im Rahmen des Bauanzeigeverfahrens auf dem Grundstück zu führen.
- 1.7.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der Baufeldgrenzen, bzw. in den gesondert ausgewiesenen Baufeldern für Parkierung zulässig.
- 1.7.3 Stellplätze können in Form von Garagen, Carports oder nicht überdachten Stellplätzen nachgewiesen werden.
- 1.7.4 Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.
- 1.7.5 Ausnahmsweise sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie verfahrensfreie Bauvorhaben i.S.v. § 61 Abs. (1) 1.a der SächsBO sind, mit einer Grundfläche von bis zu 5 m<sup>2</sup>.  
Die Abstandsflächenregelungen § 6 der Sächsischen Bauordnung gelten uneingeschränkt.
- 1.7.6 Öffentliche Stellplätze  
[§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB]  
Im Geltungsbereich werden 7 öffentliche Stellplätze, im südlichen Teil der Erschließungsanlage, zur Verfügung gestellt.

## 1.8 Flächen zur Führung von Versorgungsanlagen und -Leitungen (§ 9 Abs. 1nr. 13) und zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 1.8.1 Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.8.2 Zur Sicherstellung der öffentlichen Versorgung und zur Herstellung der Erschließungsstraße in den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenzen sind unterirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen und Abgrabungen, Betonrückenstützen der Randeinfassungen, Schränke für Strom- und Telefonversorgung, Beleuchtungskabel und Lampenfundamente, sowie unterirdische Schachtelemente der Versorgungsanlagen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden (s. auch Erschließungsplanung MMN, Anlage 3, Querschnitte, Straßenbau und Aufteilung des öffentlichen Verkehrsraumes).  
Diese dürfen bis zu 40 cm unter OK Gelände in die privaten Grundstücke eingreifen.

## 1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 1.9.1 Betonstützkeile, Betonrückenstützen von Randsteinen und Einfassungen, sowie Mastfundamente, die mit einer Breite von bis zu 15 cm und einer Tiefe von bis zu 40 cm in private Grundstücke hineinragen, sind von deren Eigentümern zu dulden.
- 1.9.2 Straßenböschungen, die sich beim Ausbau der Erschließungsanlage ergeben, werden zum Ausgleich von Höhenunterschieden im Verhältnis Höhe zu Länge 1 / 1,4 an das vorhandene Gelände angeglichen.

## 1.10 Flächen belastet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1)Nr. 21 BauGB)

- 1.10.1 L1 Leitungsrecht, Planeintrag Teil A

Wartungsbereich des Mischwasserkanals, sowie der Trinkwasserleitung entlang der Flurstücksgrenze zwischen Parzelle 6 und 7, Gesamtbreite 6,0 m

1.10.2 L2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht , Planeintrag Teil A  
Erschließungsstraße im Geltungsbereich

- Geh- und Wegerecht für die Öffentlichkeit,
- Fahrrecht für Anlieger, aller zur Versorgung des Geltungsbereiches notwendigen Ver- und Entsorgungsträger, Rettungs- und Havariedienste,
- Leitungsrecht für Träger und Anbieter aller zur Versorgung des Geltungsbereiches notwendigen Medien

**1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Grundstücken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- Bezugshöhen entspr. Planeintrag Teil A im Bereich der Erschließungsanlage

**1.12 Ableitung von Niederschlagswasser**

[§ 9 Abs. 1 Nr.14, 20 BauGB]

1.12.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über die mit der Erschließungsstraße neu zu errichtende Kanalisation in den öffentlichen Mischwasserkanal abzuführen.

1.12.1 Ausnahmen gelten für Niederschlagswasser, welches in geschlossenen Behältern für die gärtnerische Bewässerung der nicht bebauten Grundstücksfläche, sowie für eine Grauwassernutzung in der haustechnischen Anlage aufgefangen wird. Regenwasserbehälter sind mit einem Überlauf mit Anschluß an den Mischwasserkanal herzustellen.

**1.13 Festsetzungen zur Grünordnung / Pflanzgebot und Pflanzbindung**

[§ 9 Abs.1 Nr.20, 25a BauGB]

1.13.1 Pflanzbindung 1, Erhaltungsgebot, s. Planeintrag Teil A

Die Gehölze entsprechend der nachfolgenden Aufzählung sind im Bestand zu erhalten, ggf. während der Baumaßnahmen zu schützen.

Geltend für folgende Parzellen lt. Teilungsvorschlag, bzw. Gehölze der anliegenden Gehölzliste:

Parzelle-Nr.:	Gehölz Nr.:	Gehölzart:
1	5	Eschenahorn ( <i>Acer negundo</i> )
2	85	Eibe ( <i>Taxus</i> )
3	84	Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
5	66	Weide ( <i>Salix</i> )
6	70	Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
8	78	Weide ( <i>Salix</i> )
10	81	Ahorn ( <i>Acer</i> )
11	40	Birke ( <i>Betula</i> )
	41	Birke ( <i>Betula</i> )
12	25	Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
	26	Birke ( <i>Betula</i> )

1.13.2 Pflanzgebot 1, freistehende Bäume:

s. Planeintrag Teil A,  
gültig für alle Parzellen

Je Grundstück ist zusätzlich zum vorhandenen Gehölzbestand ein mittelkroniger Laubbaum, Hochstamm, 3 x v.; mit Ballen, StU 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Baumstandorte und Gehölzarten sind im Zusammenhang mit der Bebauung, im Rahmen des Bauanzeigeverfahrens festzulegen.

## Leitarten (Hochstamm):

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Echter Rotdorn	-	Crataegus laevigata
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

## 1.13.3 Pflanzgebot 2, freistehende Bäume:

s. Planeintrag Teil A,

gültig für die Parzellen Nr. 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7, auf dem zum öffentlichen Gehweg entlang der Straße („An der Grubenbahn“) angrenzenden Böschungsbereich

Je Grundstück sind zusätzlich zum vorhandenen Gehölzbestand 2 mittelkronige Laubbäume, entsprechend Planeintrag Teil A, Hochstamm, 3 x v.; mit Ballen, StU 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Leitarten entspr. Pflanzgebot 2

## 1.13.4 Pflanzgebot 3, Flächen zur Pflanzung von Sträuchern und Stauden

Planeintrag Teil A,

gültig für Parzellen Nr. 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7

Auf dem zum öffentlichen Gehweg entlang der Straße („An der Grubenbahn“) angrenzenden Böschungsbereich sind niedrige Stauden und Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Festlegungen zur Qualität der Gehölze:  
Heister: 2 x v., mit Ballen, STU 10 - 12,  
Sträucher 1 x v., ohne Ballen, Höhe 60 - 100
- Festlegungen zur Quantität der Gehölze:  
1 Baum je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche;  
1 Strauch / Staude je 1 m<sup>2</sup>

## 1.13.5 Pflanzgebot 4, Pflanzungen auf nicht überbauten und nicht befestigten Flächen:

(allgemeines Pflanzgebot)

- Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen mit nicht überbauten ortstypischen Arten anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen der geplanten Erschließungsstraße und den Gebäudefassaden sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten.
- Für die Pflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Arten zu bevorzugen. Der Laubholzanteil sollte 95 % betragen.
- Festlegungen zur Qualität der Gehölze:  
Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 12 - 14
- Festlegungen zur Quantität der Gehölze:  
Es ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Pflanzung eines mittelkronigen Laubbaumes oder Obstbaum - Hochstammes vorzusehen.

## Leitarten Pflanzungen Pflanzgebot 1 und 2

## Bäume und Heister:

Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Elsbeere	-	Sorbus torminalis
Feldahorn	-	Acer campestre
Holzapfel	-	Malus sylvestris
Pflaume	-	Prunus
Steinweichsel	-	Prunus mahaleb
Traubenkirsch	-	Prunus padus
Gew. Flieder	-	Syringa vulgaris

## Sträucher:

Cornelkirsche	-	Cornus mas
Gew. Hasel	-	Corylus avellana
Goldregen	-	Laburnum anagyroides
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Zierliche Deutzie	-	Deutzia gracilis
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea

Goldglöckchen	-	Forsythia
Gew. Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Lorbeerkirsche	-	Prunus laurocerasus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Blut-Johannisbeere	-	Ribes sanguineum
Wildrosen	-	Rosa rugosa, Rosa rubiginosa
Holunder	-	Sambucus nigra
Spierstrauch	-	Spiraea Arten
Weigelia	-	Weigelia-Hybriden
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gem. Schneeball	-	Viburnum opulus
Stauden (Gehölzrand):		
Buschwindröschen	-	Anemone nemorosa
Haselwurz	-	Asarum caudatum
Maiglöckchen	-	Convallaria majalis
Hohler Lärchensporn	-	Corydalis cava
Storchnabel	-	Geranium macrorrhizum
Immergrün	-	Vinca minor

#### 1.13.6 Pflanzgebot 5, Fassadenbegrünung (allgemeines Pflanzgebot)

- Fassadenflächen aller baulichen Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze sind min. zu 50 % zu begrünen.

##### Leitarten ohne Kletterhilfen:

Wilder Wein	-	Parthenocissus quinquefolia
Efeu	-	Hedera Helix

##### Leitarten mit Kletterhilfen:

Anemonen-Waldrebe	-	Clematis montana
Blauregen	-	Wisteria floribunda
Pfeifenwinde	-	Aristolochia macrophylla
Echtes Geißblatt	-	Lonicera caprifolium
Kletterhortensie	-	Hydrangea petiolaris
Echter Wein (an Südfassaden)		

#### 1.13.7 Zeitpunkt der Umsetzung

- Die Umsetzung der Pflanzgebote ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Meldung der Fertigstellung (entspr. § 79 Abs. 1 SächsBO) der einzelnen Bauwerke der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

#### 1.13.8 Fällungen

Für alle Gehölze, die nicht unter 1.13.1 genannt sind, gilt die Satzung zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) der Stadt Meißen vom 14.02.2012.

Ggf. im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung der Parzellen notwendige Fällungen sind im Rahmen des Bauanzeigeverfahrens anzuzeigen und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen.

Dies gilt gleichermaßen für Gehölze im Bereich der geplanten Erschließungsanlage.

### 1.14 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 8 Abs. 9 BNatschG i.V. mit § 9 SächsNatschG)

#### 1.14.1 Als Ausgleich für künftige Flächenversiegelungen gelten innerhalb des Plangebietes:

Die vorstehend genannten Pflanzgebote Punkt 1.13.1 - 1.13.6, bzw. die die Satzung zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) der Stadt Meißen vom 14.02.2012 und die dort festgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen.

#### 1.14.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Zur Bewertung der Notwendigkeit artenschutzbezogener Ausgleichsmaßnahmen wurde durch den Ökologie-Gutachter S. Teufert im April/Mai 2016 ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt. (Anlage 4.2.1; Gutachten S. Teufert v. 06/2016)

Das Plangebiet wird als Brut- und Aufenthaltsgebiet für geschützte Vogelarten eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen steht das Gutachten der geplanten Baumaßnahme nicht entgegen:

1. einer ökologischen Bauüberwachung,
2. einer Wiederaufwertung des Bewuchs- und Gehölzbestandes
3. der Einhaltung von Schutzfristen während der Brut- und Aufzuchtzeiten

Bei Einhaltung der vorstehenden Auflagen sind artenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes nicht notwendig.

Punkt 2 der Auflagen wird durch die Einhaltung der Pflanzgebote 13.1.1 – 13.1.6 erfüllt.

Ausgleichspflanzungen für Fällungen im Bereich der geplanten Erschließungsanlage sind durch den Erschließungsträger gemäß der Satzung zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) der Stadt Meißen vom 14.02.2012 auf den von der Stadt Meißen vorgegebenen Aufforstungsflächen vorzunehmen.

## 1.15 Verkehrsflächen

Planeintrag Teil A

- 1.15.1 Die Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche mit zwei Richtungsfahrbahnen festgelegt.

## 1.16 Immissionsschutz

Aus der Nutzung als reines Wohngebiet mit verkehrsberuhigter Erschließungsstraße und der Lage innerhalb des Wohngebietes "An der alten Ziegelei" und des angrenzenden Gartenlandes ergeben sich keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen.

Es gelten uneingeschränkt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete:

Ziffer TA Lärm	Ausweisung	Immissionsrichtwert tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	Immissionsrichtwert nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
6.1 e	Reine Wohngebiete	50 dB <sub>A</sub>	35 dB <sub>A</sub>

## 1.17. Strahlenschutz / Radioaktivität

- Im Rahmen der Altlastenerkundung für das benachbarte Wohngebiet „Ziegeleipark“ wurden im März 2015 vor Ort durch das Ingenieurbüro für nukleare Analytik Dr. Schieckel Messungen der Radonkonzentration im Boden und in Bodennähe durchgeführt. Die vorgefundenen Radonkonzentrationen dort sprechen nicht gegen die geplante vergleichbare Bebauung mit Einfamilienhäusern.
- Es wird davon ausgegangen, daß bei den vorgefundenen gleichen, bzw. ähnlichen geologischen Voraussetzungen im Plangebiet und der räumlichen Nähe zum Untersuchungsbereich von 2015, ähnliche Bodenwerte vorliegen, die keine Einschränkungen für die geplante Bebauung nach sich ziehen.

## 1.18. Altlasten

- Das Plangebiet ist als ehemaliges Betriebsgelände der Ziegelei im Sächsischen Altlastenkataster unter der Nr. 80100120 geführt.
- Im März 2016 wurden vorbereitend orientierende Baugrund- und Altlastenerkundungen durch das Ingenieurbüro für angewandten Umweltschutz M.U.T GmbH Meißen durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse wurden im Ergebnisbericht 5/12515/Sc v. 29.03.2016 zusammengefaßt.
- Im Fazit des Gutachtens gibt es gegenüber der geplanten Wohnbebauung keine Bedenken oder Einwände.
- Für detaillierte Angaben wird auf das vorstehend genannte Gutachten, Anlage 4.2.2 verwiesen.



## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Rechtliche Grundlage

§ 83 Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016  
(SächsGVBl. S. 186)

### 2.2 Dachgestaltung

#### 2.2.1 Dachformen und Dachneigung der Hauptgebäude(s. Planeintrag Teil A, Lageplan zum Bebauungsplan und Schemazeichnungen)

- Zulässige Dachformen sind:
  - Satteldächer: maximale Dachneigung 48 °
  - Walmdächer: maximale Dachneigung 36 °
  - Pultdächer: maximale Dachneigung 15 °
  - Flachdächer: maximale Dachneigung 5 °

#### 2.2.2 Dachgestaltung, Dachdeckung und Dachaufbauten der Hauptgebäude

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte zugleich auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachfläche, bzw. der Trauflänge einnehmen.
- Der Mindestabstand der Dachaufbauten zum Ortgang beträgt 1,50 m
- Dachaufbauten in mehreren Ebenen sind nicht zulässig.
- Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind bis maximal 0,70 m zulässig.
- Für geneigte Dächer sind Dachdeckungen aus keramischen oder mineralischen Baustoffen zu verwenden.
- Begrünte Dächer sind generell zulässig und zu bevorzugen.
- Reflektierende Dachflächen sind ausgeschlossen. Zugelassen sind Kollektoren für solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen.

#### 2.2.3 Dachformen, Dachneigung und Dachgestaltung der Garagen und überdeckten Stellplätze

- Überdachungen von Stellplätzen und Garagen sind mit einer Dachneigung von bis zu 20 ° zulässig.
- Begrünte Dächer sind generell zulässig und zu bevorzugen.

### 2.3. Gestaltung der unbebauten Flächen, der unterbauten Flächen, der befestigten Flächen und der Einfriedungen (§83 SächsBO)

#### 2.3.1 Zufahrten, Stellplätze; Zugänge und Garagenvorplätze

- Zufahrten, Zugänge und Garagenvorplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag, z.B. Rasenpflaster, zu versehen.
- Ebenerdige, nicht überdeckte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundener Decke) herzustellen.
- Die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, und Wegebau (z.B. Teer, Schlacken) ist nicht zulässig.

#### 2.3.2 Einfriedungen

- Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind lebende Einfriedungen in der Form von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken und darin einbezogene Maschen- und Knüpfdrahtzäune, sowie Holz- und Metallzäune bis 1,20 m Höhe mit mindestens 0,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig.
- Sträucher, Stauden und Bodendecker bis zu einer Höhe von 0,90 m können davor stehen.
- Blickdichte Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nicht zulässig.
- Einfriedungen zum Nachbargrundstück sind unabhängig von ihrer Ausführung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

#### 2.3.3 Mülltonnenstandorte

- Mülltonnenstandplätze sind nur innerhalb der Baufelder für Gebäude und Parkierung lt. Planeintrag Teil A zulässig.
- Die Standplätze sind sonnen- und windgeschützt zu errichten. Zu Fassadenöffnungen von Wohnräumen sollte ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

#### 2.3.4 Werbeanlagen

- Es sind keine Werbeanlagen zulässig.
- Ausnahmsweise sind unbeleuchtete Werbeanlagen am Ort der Leistung, mit einer Größenbeschränkung auf maximal 0,50 m<sup>2</sup>, zulässig.

### 2.3.5 Befestigte Freiflächen

- Freiflächen, die nicht als Zugänge, Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, sind mit heimischen Pflanzen gärtnerisch zu gestalten, s. Punkt 1.13 ff.
- Befestigte Flächen für Freiflächen dürfen nicht größer als 15 m<sup>2</sup> sein.
- Sie sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser versickern kann.

### 2.3.6 Stützmauern

- Stützmauern dürfen nicht höher als 1,50 m sein.
- Sie sind bevorzugt als Trockenmauern oder Gabionen aus Naturstein oder begrünte Mauern herzustellen.
- Höhere Geländesprünge, die sich aus der Topographie oder Erschließung ergeben, sind zu terrassieren.



### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN FESTLEGUNGEN

#### 3.1. Abfallentsorgung:

- 3.1.1. Die Anmeldung und Entsorgung von Abfällen hat gemäß den rechtsgültigen Satzungen des Landkreises Meißen zu erfolgen. Die Merkblätter I und II des ZAOE sind zu beachten.
- 3.1.2. Das Anlegen eines Platzes zur Eigenkompostierung von organischen Abfällen je Parzelle mit Wohnbebauung wird empfohlen.

#### 3.2. Bodenschutz:

##### 3.2.1. Gesetzliche Grundlagen:

- Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB); §§ 7- 10
- Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Abs. 5 und § 202
- Sächsische Bauordnung (SächsBO), § 62 i. Verb. § 2 Abs. 1
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 2 Abs. 1 Nr. 4
- Merkblatt vom Staatlichen Umweltfachamt Radebeul Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen vom Dezember 1993

Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen sind folgende Forderungen des Bodenschutzes bei der Realisierung von Bauvorhaben zu berücksichtigen:

##### 3.2.2 Erdaushub

- Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
- Innerhalb des Bauvorhabens ist ein Massenausgleich anzustreben.
- In Anbetracht nicht auszuschließender Inhomogenität im Ablagerungsmaterial kann nicht von einer generellen Verwertung des Aushubs am Standort ausgegangen werden. Deshalb ist während der Bodenaushubarbeiten eine größtmögliche Separierung der Bauschuttbestandteile mit anschließender Deklaration und ggf. fach- und sachgerechter Entsorgung durch den Bauherrn zu veranlassen.

##### 3.2.3. Bodenarten

- Erdaushub ist getrennt nach Bodenarten (Oberboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen und einer Wiederverwendung zuzuführen.

##### 3.2.3.1. Oberboden (Mutterboden)

- Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten.

##### 3.2.3.2. Unterboden / mineralischer Untergrund

- Dieser ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Mit überschüssigem Boden ist entsprechend Ziffer 1 zu verfahren.

##### 3.2.4. Durchmischung von Boden

- Boden ist grundsätzlich nach Bodenarten zu trennen. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

##### 3.2.5. Anschüttungen

- Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig.
- Anschüttungen im Zuge einer Wiederverwertung von Erdaushub an Ort und Stelle oder im Zuge einer Rekultivierung sind auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.
- Aufschüttungen >200 m<sup>2</sup> und >1,5 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände sind genehmigungspflichtige Anlagen (§ 63 i. Verb. § 2 Abs. 1 SächsBO).
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, daß Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Werden bei Bodenaushubarbeiten kontaminierte Bodenstellen angetroffen, ist der Bauherr nach § 10 Abs. 2 SächsABG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu

informieren. Diese entscheidet gemäß § 3 SächsBO i. V. m. § 12 SächsABG über die weitere Verfahrensweise.

- Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial außerhalb von Bauvorhaben bzw. die Zufuhr von Bodenmaterial von anderen Herkunftsorten ist nur zulässig, wenn dieses Material auf mögliche Schafstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurde. Es sind die Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA zu beachten. Bei der Planung der Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

### 3.2.6 Medienführungen

- Vorhandene Medienführungen dürfen nicht überbaut werden und müssen in jedem Fall zugänglich bleiben. Zu vorhandenen Mittel- und Niederspannungsleitungen sind bezüglich geplanter Bauwerke bzw. Großgrünbepflanzungen entsprechende Mindestabstände einzuhalten. Der Zugang zu vorhandenen Umspannstationen muß zu jeder Zeit gewährleistet sein.

### 3.3. Flächen für die Feuerwehr

- 3.3.1. Flächen für die Feuerwehr müssen der DIN 14090 entsprechen. Diese Flächen sind für eine Achslast von min. 10 t auszulegen.

### 3.4. Archäologie

- 3.4.1. Das Planungsareal liegt nicht in einem archäologisch relevanten Einzugsgebiet. Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDschG verwiesen.

## 4. HINWEISE

### 4.1. Sicherung der Erschließung

#### 4.1.1 Verkehrliche Erschließung

- Zur Sicherung der Erschließung ist ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Meißen und dem Maßnahmeträger abzuschließen.
- Die Planung und bauliche Errichtung des Straßenkörpers und der zugehörigen Nebenanlagen für Beleuchtung und Entwässerung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Meißen in Verantwortung des Maßnahmeträgers.

4.1.2 Die Abwasserentsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser im Plangebiet ist über die öffentliche Kanalisation sicherbar.

4.1.3 Die Abwasserbeseitigungsplanung ist im Rahmen des Bauanzeigeverfahrens der unteren Wasserbehörde vorzulegen, bzw. nach § 67 Abs. 4 SächsWG anzuzeigen.

#### 4.1.4 Sicherung der Versorgung mit Trinkwasser, Gas und Elektroenergie

Zur Sicherung der Erschließung ist ein Erschließungsvertrag zwischen den Meißner Stadtwerken und dem Vorhabenträger abzuschließen.

4.1.4.1 Die Versorgung mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich.

4.1.4.2 Die Versorgung mit Gas ist grundsätzlich möglich.

4.1.4.3 Die Versorgung mit Elektroenergie ist grundsätzlich möglich.

#### 4.1.5 Telekommunikation

4.1.5.1 Zur Versorgung des Gebietes sind neue Telekommunikationsanlagen notwendig.

4.1.5.2 Mindestens 5 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind diese schriftlich der Telekom anzuzeigen. Die rechtzeitige Abstimmung der Leitungszonen, die Koordinierung Tiefbau / Straßenbau / Leitungsbau erfolgt durch den Erschließungsträger.

#### **4.2. Gutachten / Anlagen zur Begründung:**

- 4.2.1. Artenschutzfachbeitrag, inkl. Prüfung naturschutzrechtlicher Voraussetzungen für eine Ausnahme und Planung entsprechender Ersatzmaßnahmen; Steffen Teufert Juni 2016
- 4.2.2. Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Standort „Ziegeleihöhe Meißen“ in 01662 Meißen, Flurstück 1317/21-23, 1317/109, 1317/198 der Gemarkung Meißen; Ergebnisbericht und Dokumentation der M.U.T. GmbH v. 29.03.2016
- 4.2.3. Baugrundgutachten, Voruntersuchung nach DIN 4020 v.09.05.2016  
Flurstücke 1317/21-23, 1317/109, 1317/198 Meißen  
M.U.T GmbH Ingenieurbüro für angewandte Umwelttechnik
- 4.2.4. Einzelfallprüfung der Umweltverträglichkeit und Bewertung der Auswirkungen  
Dipl.-Ing. Architekt Th. Bretschneider
- 4.2.5. Städtebauliches Konzept mit Erschließung, Parzellierung und Bebauungsvorschlag TB-Architektur v. 07.07.2016
- 4.2.6. Erschließungsplanung Straßenbau und Medienleitungen MMN GmbH, v. 27.06.2016
  - Anlage 1; Lageplan Medien; M 1: 250
  - Anlage 2; Lageplan Straßenbau; M 1 : 250
  - Anlage 3; Straßenbau, Querschnitte und Aufteilung des öff. Verkehrsraumes M 1 : 50
- 4.2.7. Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger nach BauGB § 1 Abs. 5ff sowie § 3 Abs. 1
- 4.2.8. Gehölzliste nach Erfassung vor Ort am 26.04.2016