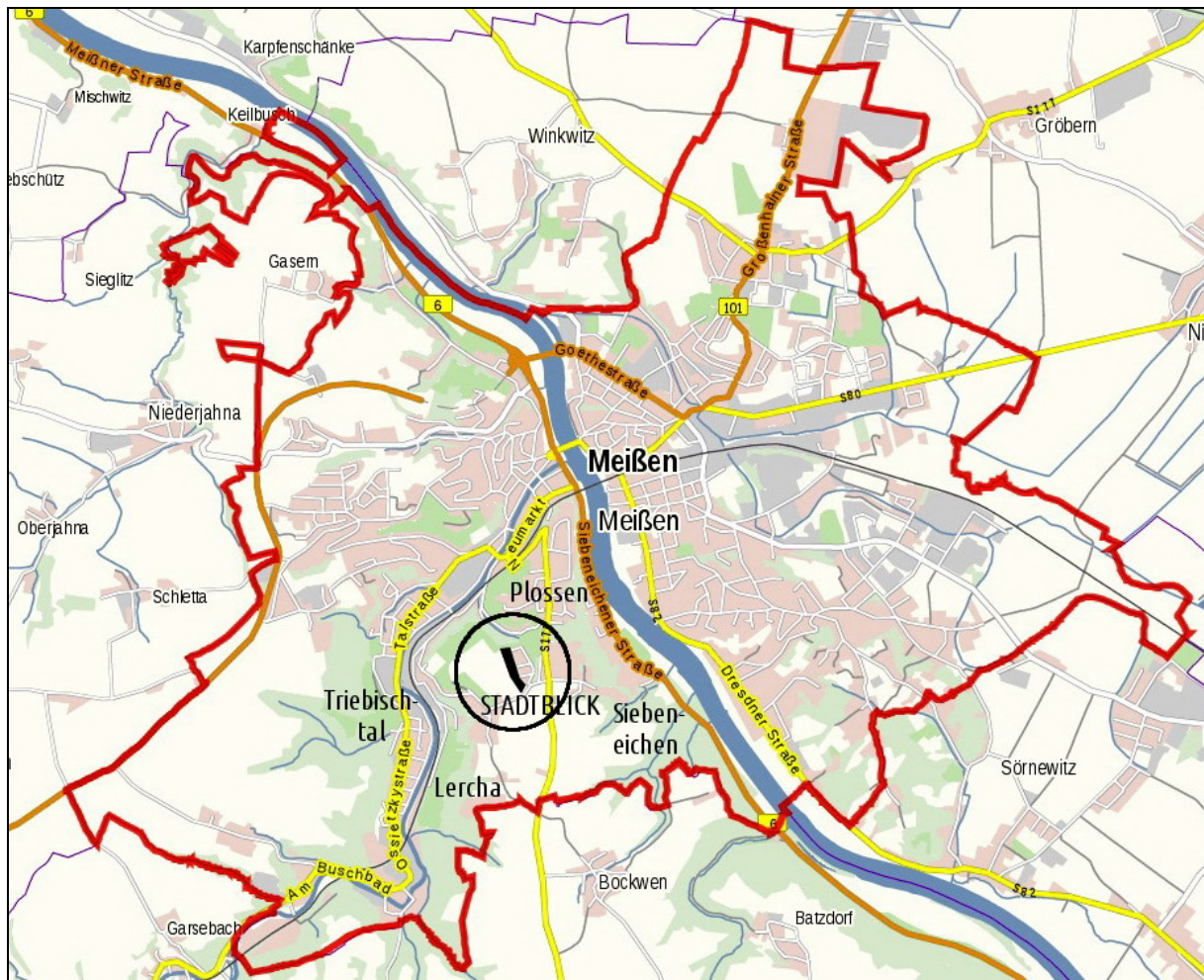


BEBAUUNGSPLAN

mit grünordnerischen Festsetzungen

„WOHNGEBIET AM STADTBlick“

– ENTWURF –



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Land:	Sachsen
Landkreis:	Meißen
Stadt:	Meißen
Gemarkung:	Siebeneichen

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung:	24.06.2016

Planverfasser: Freier Architekt Dr.-Ing. Claus-Dirk Langer, Dr.-Eberle-Platz 5d, 01662 Meißen, Tel. 03521/405971

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Rechtliche Grundlagen

1.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ausfertigungsdatum: 23.06.1960, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. S. 1722)

1.1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1584)

1.1.3 Sächsische Bauordnung (SächsBO)

vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670, 2016 S. 38, Gesetz zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung)

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 nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Planeintrag Teil A (Rechtsplan)

1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

1 Vollgeschoss

1.3.2 Höhenfestlegungen (Höchstmaße)

Die Ermittlung erfolgt anhand der im Planteil eingetragenen Bezugshöhen; die Bezugshöhen sind in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsstraße und zur Topographie je Baufeld festgelegt.

WR 1:

Traufhöhen: 4,20 Meter über Bezugshöhe

Firsthöhen: 9,70 Meter über Bezugshöhe

WR 2:

Traufhöhe: 4,70 Meter über Bezugshöhe

Firsthöhe: 10,2 Meter 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 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Planeintrag Teil A;

offene Bebauung mit Einzelhäusern

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubare Grundstücksflächen sind nach den Baugrenzen laut Planeintrag Teil A, sowie durch die GRZ bestimmt.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Planeintrag Teil A

- 1.6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich am Verlauf der Erschließungsstraße. Parallele oder senkrechte Firststellung ist möglich.

1.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit §§ 12, 14 BauNVO; §§ 6 und 61 SächsBO)

- 1.7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche, also innerhalb der Baufeldgrenzen zulässig
- 1.7.2 Stellplätze können in Form von Garagen, Carports oder nicht überdachten Stellplätzen angelegt werden.
- 1.7.3 Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.
- 1.7.4 Ausnahmsweise sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie verkehrsfreie Bauvorhaben i. S. v. § 61 Abs. 1 Nr. 1a der SächsBO sind und ihre Grundfläche insgesamt maximal 10 Quadratmeter beträgt.
- 1.7.5 Öffentliche Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
siehe Planeintrag Teil A
Öffentliche Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraße angeordnet und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

1.8 Flächen zur Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) 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 sind in den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen und Abgrabungen, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schränke für Strom- und Telefonversorgung, Beleuchtungskabel und Lampenfundamente sowie unterirdische Schachtelemente der Entsorgungsanlagen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.9.1 L1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Planeintrag Teil A
Erschließungsstraße im Geltungsbereich:
- Geh-, Fahr- und Wegerecht für die Öffentlichkeit
- Leitungsrecht für Träger und Anbieter aller zur Versorgung des Geltungsbereichs notwendigen Medien
- 1.9.2 L2 Leitungsrecht, Planeintrag Teil A
Trinkwasserleitung Nr. 19 DN 200 der Wasserversorgung Brockwitz-Rödern GmbH
- Leitungsrecht mit Schutzstreifen für die Trinkwasserleitung mit Steuerkabel, Gesamtbreite 6,0 Meter

1.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Betonstützkeile, Betonrückstützen 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.

Straßenböschungen, die sich beim Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden zum Ausgleich von Höhenunterschieden im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 zu 1,4 an das vorhandene Gelände angeglichen.

Die Erwerber der zu bildenden Flurstücke haben die mit der Herstellung des Straßenbaukörpers im Zusammenhang stehenden baulichen Eingriffe im Grenzbereich der Flurstücksflächen im vorgenannten Umfang zu dulden.

1.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

siehe Planeintrag Teil A

Das Niederschlagswasser ist in 2 Regenwasserrückhaltebecken zu sammeln und von dort gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. – Siehe Planeintrag - Genaue Lage, Ausführung, Bemessung und weitere Angaben sind in der Erschließungsplanung enthalten und sind Bestandteil des Erschließungsvertrages.

1.12 Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann nur gedrosselt in die mit der Erschließungsstraße neu zu errichtende Kanalisation eingeleitet werden. Der Anteil des auf dem eigenen Grundstück zu versickernden Niederschlagswassers wird auf Basis des Erschließungskonzeptes (Anlage zum Erschließungsvertrag) ermittelt.

1.13 Festsetzungen zur Grünordnung / Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)

Die grünordnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich beziehen sich auf die Grundstücksflächen innerhalb des Wohngebietes und sind festgesetzt als flächige Pflanzgebote (Maßnahmen 1-5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)) innerhalb des Geltungsbereiches.

Sie dienen im Sinne des § 1a BauGB als Flächen zum Ausgleich/Ersatz des durch die bauliche Maßnahme verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches.

1.13.1 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen 1 - 5:

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind standortgerechte und heimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzweise wird wie folgt festgelegt:

- **Pflanzgebot 1**, straßenbegleitende Bäume - Planeintrag Teil A
Pflanzung einer Baumreihe mit Hochstämmen aus Wildobst, 19 St., Baumschulqualität, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Kronenansatz H 3 m.
Baumart: Sorbus aucuparia ‚Fastigiata‘ – Säulen-Eberesche

Pflanzgebot 2, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A
Innerhalb der umgrenzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschutzstreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansaaten aus Gras- und Staudensämen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen. Insgesamt sind 46 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchart soll in Gruppen zu je 2 – 5 Pflanzen erfolgen. Alle Arten aus der Auswahlliste sind zu ähnlichen Teilen abwechselnd zu pflanzen. Es sind nur Arten entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zulässig.

Pflanzenliste – M2

Pflanzenauswahl :

Bäume: Amelanchier laevis ‚Ballerina‘ – Kahle Felsenbirne
Malus sylvestris - Wildapfel
Sorbus aucuparia – Gemeine Eberesche
Pyrus communis - Holzbirne
Prunus avium
Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher: Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehe
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Rosa glauca - Hechtrose
Rosa canina – Hundrose
Rosa multiflora - Vielblütige Rose
Salix caprea – Sal-Weide
Sambucus nigra – Schwarzer Hollunder
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Pflanzgebot 3, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Querallee - Planeintrag Teil A
Innerhalb einer umgrenzten Pflanzfläche ist die Anpflanzung von Hochstämmen aus Obst vorzunehmen. Es sind einheimische hochstämmige Gehölze, Gehölzart: Pyrus communis ‚Beech Hill‘ – Birne, Baumschulqualität, Hochstamm, 3x verpflanzte, Stammumfang 14-16 cm, Kronenansatz H 3 m, in einem Pflanzabstand von ca. 7 m zu pflanzen. Unter Beachtung der Sichtfelder der Straßeneinmündung sind 3 Bäume zu pflanzen.

Pflanzgebot 4, Pflanzungen auf nicht überbauten und nicht befestigten Flächen (allgemeines Pflanzgebot)

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen mit 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 soll 90% betragen.

Es ist je 500 qm Grundstücksfläche die Pflanzung eines mittelkronigen Laubbaumes oder Obstbaum-Hochstammes vorzusehen. Es sind einheimische hochstämmige Gehölze (Endhöhe ca. 6 – 8 m) mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm in Baumschulqualität zu pflanzen.

Pflanzenliste – M4

Pflanzenauswahl - Leitarten:

- Bäume:
- Amelanchier laevis ‚Ballerina‘ – Kahle Felsenbirne
 - Sorbus aucuparia ‚Fastigiata‘ – Säulen-Eberesche
 - Pyrus spec. – Birne in Sorten
 - Malus spec. – Apfel in Sorten
 - Prunus spec. – Kirsche in Sorten
 - Juglans regia – Gemeine Walnuss
 - Tilia cordata - Winterlinde
- Sträucher:
- Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
 - Corylus avellana – Haselnuss
 - Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
 - Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
 - Rosa glauca - Hechtrose
 - Rosa canina – Hundsrose
 - Rosa multiflora - Vielblütige Rose
 - Ligustrum vulgare – Liguster

Pflanzgebot 5: Ansaat der nicht versiegelten öffentlichen Flächen des Wohngebietes und der Pflanzflächen mit Landschaftsrasen RSM 8.1 Biotopflächen, Variante 1, Standard mit Kräutern

Ansaat der unbefestigten Flächen des Wohngebietes und der Grünflächen mit autochthonem Saatgut RSM 8.1 Biotopflächen, Variante 1, Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung, 5 g/m².

Pflege:

Die künftigen öffentlichen Grünflächen und Biotopflächen (5-Meter-Streifen zum Außenbereich und zur Querallee) sind biotopprägend ohne Düngung und Einsatz von Bioziden und Pestiziden dauerhaft zu pflegen. Die Ansaaten unter Strauchpflanzungen und Bäumen an der Grenze zum Außenbereich sind extensiv zu pflegen. Eine Mahd erfolgt 1-2 x/ Jahr außerhalb der Brutzeiten ab 1. August, zum Schutz bodenbrütender Vögel. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Die Grünflächen sind in den ersten 3 Jahren regelmäßig zu pflegen. Danach ist die erforderliche Pflegeintensität in Abhängigkeit von der tatsächlichen Vegetationsentwicklung festzulegen.

1.13.2 Auswahl des Saatgutes

Für die künftigen öffentlichen Grünflächen und Biotopflächen (5-Meter-Streifen zum Außenbereich und zur Querallee) ist eine Rasensaatmischung (Breitsaat, autochtones Saatgut; Regelaussaatmenge 5g/m² für Standorte ohne extreme Ausprägung zu verwenden:

RSM 8.1 Biotopflächen, Variante 1 Grundmischung für Standorte ohne extreme Ansprüche. Der Herkunftsnachweis des Saatgutes ist vor Aussaat zu erbringen.

1.13.3 Pflanzgebote

Pflanzenauswahl und naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen (BauGB § 9 Abs. 1a) haben sich entsprechend der natürlichen potenziellen Vegetation gemäß der aufgeführten Auswahlliste zusammen zu setzen. Die Maßnahmen sind vor Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Pflanzdichte und Qualität: Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gem. DIN 18916. Die aufgeführten Qualitätsmerkmale sind Mindestangaben.

1.13.4 Zeitpunkt der Umsetzung (Pflanzgebot 1 bis 4)

Die Umsetzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Meldung der Fertigstellung (entsprechend § 79 Abs. 1 SächsBO) der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

Alle Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Abnahme fachgerecht herzustellen. Eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist verbindlich. Die dauerhafte Unterhaltungspflege ist zu sichern.

Während der Vegetationsperiode des 3. Kalenderjahres nach Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Termin für die Erfolgskontrolle der Entwicklungspflege zur gemeinsamen Abnahme unaufgefordert schriftlich zu beantragen.

Ein Formschnitt der Landschaftsgehölze ist nicht zulässig.

Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 15%) muss auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen.

1.14 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

1.14.1 Als Ausgleich für die künftige Flächenversiegelung gelten innerhalb des Plangebietes die vorstehend genannten Pflanzgebote 1-5.

Ausgleichsmaßnahmen:

Für die nicht durch Erschließungsflächen, Gebäude oder Fundamente genutzten Flächen gelten textliche Festsetzungen / Pflanzgebote, die eine schnelle, standortgerechte Bodenbegrünung und die Entwicklung einer dauerhaften Vegetationsdecke unterstützen und dem Erosionsschutz, der Wasserrückhaltung und der vollflächigen Versickerung im leicht hängigen Gelände dienen:

- Neuanlage eines 5 m breiten Streifens mit lockeren Baum- und Strauchgruppen im Übergangsbereich zur Offenlandschaft mit buchtigem Außenrand und biotoprägenden Kräutersäumen
- Ansaat von artenreichem Extensivgrünland
- Pflanzung von Wildobst-Hochstämmen

Die im Umweltbericht dargestellten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Die Art und Weise der Bepflanzung sowie die zu verwendenden Gehölze sind in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung beschrieben und verbindlich umzusetzen.

1.14.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Durch die Bebauung und Erschließung im Plangebiet werden maximal 6.500 m² Boden versiegelt. Da eine Entsieglung in gleicher Größenordnung auf dem derzeit komplett unversiegelten Gelände als Ausgleich nicht möglich ist, muss eine derartige Entsieglungsmaßnahme außerhalb des Plangebietes stattfinden. Näheres dazu wird im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

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

Planeintrag Teil A

Im Übergangsbereich zwischen offenem Landschaftsraum und Eigenheimsiedlung wird ein 5 Meter breiter Schutzstreifen angelegt. Er erhält eine sanfte Bodenmodellierung gemäß Skizze im Planteil A und eine Bepflanzung gemäß den detaillierten Festsetzungen unter 1.13 und 1.14.

1.16 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planeintrag Teil A

1.16.1 Die Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche / verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) festgelegt

1.16.2 Entlang der Erschließungsstraße sind Besucherstellplätze angeordnet. Sie werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parken) festgelegt.

1.17 Immissionsschutz

Aus der Nutzung als reines Wohngebiet mit verkehrsberuhigter Erschließungsstraße ergeben sich keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen.

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

1.18 Strahlenschutz / Radioaktivität

Entsprechend den Auskünften der Landesmessstelle für Radioaktivität ist damit zu rechnen, dass im Plangebiet Radonwerte von über 300 Bq/m³ auftreten könnten. Dies besagt auch die Prognosekarte des Freistaates Sachsen zur Radonbelastung der Bodenluft.

Der Vorhabenträger wird deshalb vorsorglich ein Gutachten zur Radonbelastung in Auftrag gegeben.

1.19 Archäologie und Denkmalpflege

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung, Oberflächenfunde). Diese Denkmäler zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabensareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Rechtliche Grundlage

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 Abs. 2 SächsBO

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Dachformen und Dachneigung der Hauptgebäude

Zulässige Dachformen siehe Planeintrag Teil A

- Satteldächer: Dachneigung 38° bis 48°

- Walmdächer: Dachneigung 25° bis 36°

Es ist beiderseits vom First die gleiche Dachneigung zu verwenden.

- 2.2.2 Dachgestaltung, Dachdeckung und Dachaufbauten der Hauptgebäude
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte zugleich auf einer Dachfläche sind unzulässig
 - Dachaufbauten dürfen maximal zwei Drittel 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 der Traufe sind bis maximal 0,70 m zulässig, am Ortgang bis maximal 0,50 m
 - Es sind Dachdeckungen aus keramischen oder mineralischen Baustoffen zu verwenden
 - Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.
 - Reflektierende Dachflächen sind ausgeschlossen. Zugelassen sind Kollektoren für solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen.
 - Die Kniestockhöhe darf maximal 1,0 m betragen.

- 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 befestigten Flächen und der Einfriedungen

- 2.3.1 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und Garagenvorplätze
- Zufahrten, Zugänge und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag, zum Beispiel Rasenpflaster, zu versehen.
 - Ebenerdige, nicht überdeckte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (zum Beispiel mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundener Decke) herzustellen.
 - Die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum straßen- und Wegebau (z. B. Teer, Schlacke) ist nicht zulässig.
- 2.3.2 Einfriedungen
- Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind lebende Einfriedungen in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune sowie Holz und Metallzäune bis zu 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.
 - Die Einfriedungen zum Nachbargrundstücke sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 2.3.3 Mülltonnenstandorte
- Die Standplätze sind sonnen- und windgeschützt zu errichten. Zu Fassadenöffnungen von Wohnräumen sollte ein Mindestabstand von 5,00 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 m², zulässig.

- 2.3.5 Stützmauern
- Stützmauern dürfen nicht höher als 1,50 m sein.
 - Stützmauern 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 Wohngrundstück 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. V. m. § 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.
- 3.2.3 Bodenarten
- Erdaushub ist getrennt nach Bodenarten zu erfassen und einer Wiederverwendung zuzuführen.
- 3.2.3.1 Oberboden (Mutterboden)
- Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb fernzuhalten.
- 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 3.2.2 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 und Abtragungen
- Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig.
 - Anschüttungen im Zuge einer Wiederverwendung von Erdaushub an Ort und Stelle oder im Zuge einer Rekultivierung sind auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.
 - Aufschüttungen >30 m² Grundfläche und >2,0 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände sind genehmigungspflichtige Anlagen (§ 63 i. V. m. § 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 Bodenausarbeiten kontaminierte Bodenstellen angetroffen, ist der Bauherr nach § 10 Abs. 2 SächsABG verpflichtet, sofern 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 Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- und einbaufähig bewertet wurde. Es sind die Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA zu beachten. Bei der Planung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.
- 3.2.6 Medienführung
Vorhandene Medienführungen dürfen nicht überbaut werden und müssen in jedem Fall zugänglich bleiben.

3.3 Flächen für die Feuerwehr

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

Es muss eine Löschwassermenge von mindestens 48 Kubikmeter pro Stunde für die Dauer von 2 Stunden vorhanden sein.

Die Löschwasserentnahmestelle muss für jedes Gebäude in 100 m erreichbar sein.

Die Abstände der Hydranten dürfen untereinander 120 m nicht unterschreiten.

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 Abwasser

- Die Abwasserentsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser im Plangebiet wird über die öffentliche Kanalisation gesichert. Das Niederschlagswasser wird dabei zuvor über 2 Regenwasserrückhaltebecken geführt und dadurch eine Drosselung / kontrollierte Abflussmenge bei Starkregen erreicht.
- Die Abwasserbeseitigungsplanung ist im Rahmen des Bauanzeigeverfahrens der unteren Wasserbehörde vorzulegen bzw. nach § 67 Abs. 4 SächsWG anzuzeigen.

4.1.3 Sicherung der Versorgung mit Trinkwasser und Elektroenergie

- Zur Sicherung der Erschließung ist ein Erschließungsvertrag zwischen den Meißner Stadtwerken und dem Vorhabenträger abzuschließen.
- Die Versorgung mit Trinkwasser und Elektroenergie ist grundsätzlich möglich.

4.1.4 Telekommunikation

- Zur Versorgung des Gebietes sind neue Telekommunikationsanlagen notwendig.
- Erfolgt die Versorgung durch die Telekom, so sind mindestens 5 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen diese schriftlich bei 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 Umweltbericht; Franzke Landschaftsarchitekten , vom 21.06.2016

4.2.2 Stellungnahme zur Versickerung, Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Konrad Kuntze, vom 22.04.2016