

## TEXTLICHE FESTZETZUNGEN TEIL – B

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

WR = Reines Wohngebiet (§ 3BauNVO)

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

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 - 21a BauNVO)

##### 2.1 Planeintrag Teil A

Grundflächenzahl (GRZ): (0,4)

Geschoßflächenzahl (GFZ): (1,4)

2 Vollgeschosse zwingend: (II)

##### 2.2 Höhenfestlegung

(Höchstmaße) [ §8 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1Nr. 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.

Baufeld 1 nördliche der Straße Am Schottenberg:

Traufhöhe max.: 7,40m

Firsthöhe max.: 12,70m

Baufeld 2 südlich der Straße Am Schottenberg:

Traufhöhe max.: 3,40m

Firsthöhe max.: 8,40m

### 2.3 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, (Fahrbahn) zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Achse der Erschließungsstraße. Maßgeblich ist die ausgebaute bzw. geplante Straßenhöhe.

2.4 Die Höhe des Drenpels darf bei dem Baufeld 1 nördlich der Straße am Schottenberg maximal 1,00 m über Oberkante der Geschosdecke des obersten Vollgeschosses liegen. Im Baufeld 2 südlich der Straße am Schottenberg ist kein Drenpel zulässig.

2.5 Die Traufhöhe der Nebenbaukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den gesondert ausgewiesenen Baufeldern für Parkierung darf 3,20 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahn) im Bereich der Grundstückszufahrt. Maßgeblich ist die ausgebaute bzw. geplante Straßenhöhe.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Für das Plangebiet ist offene Bebauung mit Einfamilien-Wohnhäusern nach §22 BauNVO festgelegt.

3.2 In dem reinen Wohngebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch die Baugrenzen lt. Planeintrag Teil A, sowie die GRZ bestimmt und festgelegt. Die Baufelder sind auf 10x12 Meter begrenzt.

3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an den jeweils anliegenden Fluchten der Umliegenden Bebauung der Baulinie und der Baugrenze. Es ist nur eine Firststellung parallel zur Straße möglich

## 4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat je Einzelhaus mindestens 300 m<sup>2</sup> zu betragen.

**5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 5, § 14 Abs. 1 Satz, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 6 und § 61 Sächs.BO)**

5.1 Der Nachweis für min. 1 Stellplatz je Wohneinheit ist im Rahmen des Bauanzeigeverfahrens auf dem Grundstück zu führen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Baufeldgrenzen bzw. gesondert ausgewiesenen Baufelder für Parkierung zulässig

5.2 Stellplätze können in der Form von Garagen, Carports oder nicht überdachten Stellplätzen nachgewiesen werden.

5.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Ausnahmsweise sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig sofern sie verkehrsfreie Bauvorhaben i.S.v. §61 Abs. (1) 1a und 1g der SächsBO sind. Die Abstandsflächenregelungen der § 6 SächsBo gelten uneingeschränkt.

5.5 Öffentliche Stellplätze [§9Abs. 1Nr.11 BauGB  
Im Geltungsbereich werden 6 öffentliche Stellplätze, im nördlichen Teil der Erschließungsanlage, zur Verfügung gestellt.

**6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie nicht für die Erschließung, Wege und Zufahrten benötigt werden, sind als Grünfläche bzw. Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Wege und Zufahrten sind teilversiegelt und wasserdurchlässig zu gestalten. Mindestens ein Drittel der Vorgartenfläche ist zu begrünen.

**7. Flächen zur Führung von Versorgungsanlagen und –Leitungen (§9Abs. 1 Nr. 13) und zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

7.1 Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7.2 Zur Sicherstellung der öffentlichen Versorgung und zur Herstellung der Erschließungsstraße in den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksgrenzen sind 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. Diese dürfen bis zu 40 cm unter OK Gelände in die privaten Grundstücke eingreifen

7.3 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. (§9Abs. 1Nr. 26 BauGB)

7.4 Betonstützkeile, Betonrückenstützen von Randsteinen und Einfassungen, sowie Mastfundamente, die mit einer Breite bis zu 15cm und einer Tiefe von bis zu 40 cm in private Grundstücke hineinragen, sind von deren Eigentümern zu dulden.

7.5 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.

## **8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

### **8.1 L1 Leitungsrecht, Planeintrag Teil A**

- Wartungsbereich des Mischwasserkanals vom der Straße Am Schottenberg zur der Anbindungsstelle am Lehmborg

### **8.2.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

## **9. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

9.1 Das auf den Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist zur Hälfte innerhalb des jeweiligen Grundstückes zu sammeln, zu nutzen oder zu versickern. Die verbleibende andere Hälfte kann in einen separaten Regenwasser Kanal entwässert werden, der an den MW-Sammer am Lehmborg angeschlossen wird. Sollte eine Versickerung des Wassers auf dem Grundstück nach Erstellung von Bodengutachten nicht möglich sein, ist auch eine vollständige Einleitung des Regenwassers in den Kanal zulässig.

9.2 Ausnahmen gelten für die Niederschlagswasser, welches in geschlossenen Behältern für die gärtnerische Bewässerung der nicht bebauten Grundstücksfläche, sowie für eine Grauwassernutzung in der haustechnischen Anlage aufgefangen wird.

## **10. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffsfolgen / Grünordnerische Maßnahmen**

### VM1: Artenschutz Glattnatter

Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird als Schutzzone für die Art für die Erschließungs- und Bauphase gesichert. Durch die Anlage von Stützmauern wird das Habitat zusätzlich aufgewertet, im Rahmen der Umnutzung des Flurstücks 8/14 wird der Rückzugsraum weiterhin ökologisch aufgewertet und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

### VM2: Artenschutz Vögel

Auf dem Plangebiet wurden als prüfrelevante Arten vor allem der Fitis, und die Gartengrasmücke fest-gestellt. Um die vorhandene Population nicht zu gefährden und eine weitere Ansiedlung dieser Arten zu begünstigen, werden Pflanzgebote als Teil der Grünordnung verankert. So sollen je 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zwei Obstbäume sowie je 10m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche ein Strauch gepflanzt werden. (vgl.M1)

### VM3: Artenschutz Käfer

Es wurden mehrere höhlenreiche Brutbäume Geschützter Käferarten (Osmoderma, Protaetia, Cetonia) im Zuge der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages im Plangebiet dokumentiert. Wenn ein Erhalt dieser Gehölze im Zuge der Bau-maßnahmen nicht gewährleistet werden kann, wird die Fällung durch eine ökologische Bauüberwachung durch einen Sachverständigen überwacht, die Habitate untersucht und fachgerecht geborgen und in den südlichen Bereich des Plangebietes umgesetzt (Totholzpyramide). Die Vorgehensweise im Umgang mit den zu schützenden Arten wird in enger Zusammenarbeit mit der unteren Natur-schutzbehörde und einem Gutachter abgestimmt.

VM4: Verwendung von sickerfähigem Material für die Grundstückszufahrten  
Dadurch wird im Bereich der Grundstückszufahrten eine Vollversiegelung vermieden und ein Teil der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen aufrechterhalten

#### M1 Pflanzgebot Gehölze Privatgarten

Pflanzung von zwei Obstbäumen im rückwärtigen Gartenbereich je 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, sowie eines Strauches je 10m<sup>2</sup> versiegelter oder teilversiegelter Grundstücksfläche. Der Abstand der Bäume zueinander beträgt mindestens 7m. Es sind vorwiegend heimische Laubgehölze der angehängten Pflanzliste zu verwenden, dabei gelten die folgenden Pflanzqualitäten:

Bäume                    Obst als Hochstamm H 10-12 mB.

Sträucher                mindestens 2xv.60-100

(Vergleiche VM2)

#### M2 Pflanzung Straßenbäume

Zur Schaffung eines charakteristischen Siedlungsbildes und zur Verkehrsberuhigung werden im Straßenraum drei aspektreiche Straßenbäume gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt in Baumsubstrat in einer Pflanzgrube von mindestens LxBxH 1,5x2x1,5m mit Anfahrtsschutz und Baumrost. Im Zuge der Entwicklungspflege ist auf die Freihaltung des Verkehrsraumprofils zu achten.

Baum: *Pyrus calleryana* ‚Chanticleer‘ (Chinesische Wildbirne) H 3xv.mDb 14-16

#### M3 Vorgartengestaltung

Schaffung eines öffentlich, repräsentativen Siedlungsbildes durch die Anpflanzung von Sträuchern und Stauden auf der Vorgartenfläche zwischen Straße und Gebäude. Dabei ist auf die Freihaltung der Sichtfelder im Zufahrtsbereich zu achten

M4 Versickerungsfähige Gestaltung der privat genutzten Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege mittels dränfähigem Pflaster oder Fugenversickerung.

(Vergleiche VM 4)

#### M5 Regenwasserversickerung

Das auf den Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist zur Hälfte innerhalb des jeweiligen Grundstückes zu sammeln, zu nutzen oder zu versickern. Die verbleibende andere Hälfte kann in einen separaten Regenwasser Kanal entwässert werden, der an den MW-Sammer am Lehmborg angeschlossen wird. Sollte eine Versickerung des Wassers auf dem Grundstück nach Erstellung von Bodengutachten nicht möglich sein, ist auch eine vollständige Einleitung des Regenwassers in den Kanal zulässig.

### M6 Aufwertung des Hangwaldes

Die Charakteristik des Hangwaldes als lichter Wald trocken-warmer Standorte wird durch die Maßnahme gesichert. Dabei steht die Schaffung eines strukturreichen Lebensraumes mit einzelnen Gebüschkomplexen, besonnten Steinhäufen und vegetationslosen Flächen im Zentrum der Durchforstungsmaßnahme. Das Totholz wird auf der Fläche belassen. Die Maßnahme umfasst zudem die Nachpflanzung von 12Stk.Traubeneichen als Hei150-200 gebietsheimisch für das Vkg 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief-und Hügelland nach ZgG. (Vergleiche VM1)  
Die Aufwertung des Hangwaldes erfolgt nach Fertigstellung der Erschließung im Plangebiet.

### Fällungen, Rodungen

Das Entfernen von Bäumen und Sträuchern hat außerhalb der sensiblen Zeiten von Tierarten wie Brut- und Laichzeiten zu erfolgen. Es gelten die Bestimmungen des §39 BNatschG in der Fassung 2013 sowie die kommunale Baumschutzsatzung. Die potentiellen Brutbäume der geschützten Käferarten (vgl. Artenschutzbeitrag) sind besonders zu schützen, eine Rodung ist gutachtlich zu begleiten.

### Pflanzungen und Pflege

Alle Pflanzarbeiten sind gemäß der DIN 18915 durchzuführen, die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen erfolgen bei frostfreiem Wetter im Herbst oder Frühjahr. Bei der Fertigstellungspflege sind die DIN 18916 sowie DIN 18917 zu beachten, anstehende Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist gemäß DIN 18919 durchzuführen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist nach DIN 18919 und der ZTV La-StB 05 vertraglich zu vereinbaren.

### Erhalt von Bepflanzungen

Alle im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

## B-Plan „Am Schottenberg“ Pflanzliste Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestgröße
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne	vStr 2Tr. 60-100
Betula pubescens	Moor-Birke	vStr 2Tr. 60-100
Buxus sempervirens	Buchsbaum	vStr 2Tr. 60-100
Carpinus betulus	Hainbirke	vStr 2Tr. 60-100
Cornus mas	Kornelkirsche	vStr 2Tr. 60-100
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel	vStr 2Tr. 60-100
Corylus avellana	Haselnuß	vStr 2Tr. 60-100
Cytisus scoparius	Besenginster	vStr 2Tr. 60-100
Daphne mezereum	Gemeiner Seidelbast	vStr 2Tr. 60-100
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	vStr 2Tr. 60-100
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	vStr 2Tr. 60-100
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	vStr 2Tr. 60-100
Prunus spinosa	Schlehe	vStr 2Tr. 60-100
Rosa canina	Hundsrose	vStr 2Tr. 60-100
Rosa glauca	Hechtrose	vStr 2Tr. 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	vStr 2Tr. 60-100
Rosa spinoissima	Bibernell-Rose	vStr 2Tr. 60-100
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	vStr 2Tr. 60-100
Rubus idaeus	Gewöhnliche Himbeere	vStr 2Tr. 60-100
Salix caprea	Sal-Weide	vStr 2Tr. 60-100
Salix cinerea	Grau-Weide	vStr 2Tr. 60-100
Salix purpurea	Purpur-Weide	vStr 2Tr. 60-100
Salix viminalis	Korb-Weide	vStr 2Tr. 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr 2Tr. 60-100
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	vStr 2Tr. 60-100
Taxus baccata	Eibe	vStr 2Tr. 60-100
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	vStr 2Tr. 60-100
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	vStr 2Tr. 60-100

### 11. Immissionsschutz

Aus der Nutzung als reines Wohngebiet mit verkehrsberuhigter Erschließungsstraße und der Lage oberhalb der Straße am Lehmborg ergeben sich keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen.

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

Ausweisung:	Immissionswerte tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	Immissionswerte nachts (22:00 bis 6:00)
Reines Wohngebiet	50 dBA	35 dBA



## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 4 SächsBO)

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

1.1 Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden auszuführen. Ausnahmsweise sind Außenwände als holzverkleidete Fassaden zulässig, wenn sie nachweislich den Anforderungen des Abschnittes 4 der SächsBO entsprechen. Außerdem ist die Verkleidung mit Naturstein für den Sockel der Gebäude und die Teilunterkellerung zulässig

### **2. Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude**

Zulässige Dachformen s. Planeintrag Teil A,  
Satteldach, maximale Dachneigung 48°

#### **2.1 Dachüberstand**

Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind bis maximal 0,70 m zulässig.

#### **2.2 Dachgestaltung, Dachdeckung und Dachaufbauten der Hauptgebäude**

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte zugleich auf einer Dachfläche sind nicht zulässig
- Dachaufbauten dürfen maximal 1/3 der Dachfläche, bzw. der Trauflänge einnehmen
- der Mindestabstand der Dachaufbauten zum Ortgang beträgt 1,50 m
- Dachaufbauten in mehreren Ebenen sind nicht zulässig
- Für geneigte Dächer sind Dachdeckungen aus keramischen oder mineralischen Baustoffen zu verwenden
- Reflektierende Dachflächen sind ausgeschlossen. Zugelassen sind Kollektoren für solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen
- an geneigten Dächern sind die Kollektoren in gleicher Neigung wie die Hauptdachfläche zu errichten

### **3. Dachformen, Dachneigung und Dachgestaltung der Garagen und überdeckten Stellplätze**

- Zulässige Dachformen für Garagen und überdeckte Stellplätze sind Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig, begrünte Dächer sind generell zulässig und zu bevorzugen
- Flachdächer für Garagen und überdeckte Stellplätze sind zulässig
- Glänzende und reflektierende Dachdeckungen oder Dachabdichtungen (Reflexionsgrad über 15% des einfallenden Lichtes) sind nicht zulässig.

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

#### **4.1. 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, Schotterrassen, wassergebundener Decke) herzustellen. Die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, und Wegebau (z.B. Teer, Schlacken) ist nicht zulässig.

#### **4.2 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 1,40m Höhe zulässig. Der Hinweis zu Sichtfeldern unter Punkt III ist zu beachten.

Blickdichte Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nicht zulässig.

An den seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen dürfen Grundstückseinfriedungen in Form von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken und darin einbezogene Maschen- und Knüpfdrahtzäune, sowie Holz und Metallzäune bis 1,40m Höhe oder als Natursteinmauern bis 1,40 m Höhe errichtet werden.

#### **4.3 Mülltonnenstandorte**

Die Mülltonnenstandplätze sind sonnen- und windgeschützt zu errichten. Zu Fassadenöffnungen von Wohnräumen sollte ein Mindestabstand von 5,0m eingehalten werden.

#### 4.4 Werbeanlagen

Es sind keine Werbeanlagen zulässig.

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

#### 4.5 befestigte Freiflächen

Freiflächen, die nicht als Zugänge, Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, sind mit heimischen Pflanzen gärtnerisch zu gestalten.

Befestigte Freiflächen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser versickern kann.

#### 4.6 Stützmauern

Stützmauern dürfen außerhalb der Baufelder und den gesondert ausgewiesenen Baufelder für Parkierung nicht höher als 1,50m sein. Sie sind bevorzugt als Trockenmauern oder Gabbionen aus Naturstein herzustellen. Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen, mit Naturstein zu verblenden oder erdtonfarben zu gestalten. Zulässig sind auch Betonmauern, die erdtonfarben zu gestalten sind. Höhere Geländesprünge, die sich aus der Topographie oder Erschließung ergeben sind zu terrassieren. Die Verwendung von Pflanzsteinen aus Beton oder Leichtbeton ist zur Rand- oder Hangbefestigung nicht zulässig

### III. Hinweise

#### 1. Oberflächlich abfließendes Wasser

Die Topografie und die Baugrundverhältnisse können bei Starkregenereignissen zu oberflächlich abfließendem Wasser führen. Auf die Regelungen des § 29 SächsWG in Verbindung mit § 37WHG wird nachdrücklich verwiesen. Der Abfluss darf nicht zum Nachteil des tieferliegenden Grundstückes verstärkt oder verändert werden. Der Zutritt von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

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

#### 2. Sicherung der Versorgung mit Trinkwasser, Gas und Elektroenergie

- Die Versorgung mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich
- Die Versorgung mit Gas ist grundsätzlich möglich.
- Die Versorgung mit Elektroenergie ist grundsätzlich möglich.

#### 3. Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Meißen ist zu beachten.

4. Verkehrsanbindung der Grundstücke und Privatstraßen an öffentliche Verkehrsflächen

Vorgesehene Einfahrtstore zu den Grundstücken im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie nicht in Richtung der Verkehrsfläche öffnen. Die Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken sowie der Anschluss der privaten Verkehrsflächen an öffentliche Verkehrsflächen sind mit durchgehend abgesenktem Bordstein zu gestalten. Eine zusätzliche abgerundete Führung des Bordsteins in die jeweilige Zufahrt hinein ist nicht zulässig, um eine verkehrsrechtliche eindeutige Regelung gemäß § 10 StVO zu gewährleisten. Ein- und Ausfahrten an öffentlichen Verkehrsflächen sind beim zuständigen Straßenbaulastträger zu beantragen.

5. Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtfelder entlang der Straße Am Schottenberg in den Zufahrtsbereichen sind herzustellen und von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Ablagerung usw. freizuhalten.