

**FRANK HELLNER**  
Freier Architekt

Datum: 27.11.1997

-----  
Matschenstrasse 12  
02733 Weigsdorf-Köblitz

Phon / FAX 035877 20613  
Funktelefon 01716200794

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

" WEIGSDORFER BERG III "

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemeinde : Weigsdorf-Köblitz  
Landkreis : Bautzen  
Regierungspräsidium : Dresden

Auftraggeber : Gemeindeverwaltung Weigsdorf-Köblitz  
Gartenstrasse 2  
02733 Weigsdorf-Köblitz  
(Tel. 035877 - 2350, FAX 035877 - 23513)

Auftragnehmer : FRANK HELLNER  
Freier Architekt und Stadtplaner  
  
Matschenstrasse 12  
02733 Weigsdorf-Köblitz

Stand : 27.11.1997

TEXTFEST.WPS

## A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB)

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

# BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "WEIGSDORFER BERG III"  
in der Gemeinde Weigsdorf-Köblitz  
besteht aus:

- I. PLANURKUNDE  
Planzeichnung Bebauungsplan im Maßstab M 1:250  
Planungsstand: 08.04.1997
- II. BEGRÜNDUNG  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- IV. ERLÄUTERUNGSBERICHT  
zum integrierten Grünordnungsplan.

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung  
und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),  
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Juli 1997 (BGBl. I S. 2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.10.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom  
22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1401)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer  
Kraft, rechtsverbindlich seit

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>DECKBLATT</b>	
<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	2
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	3
<b>A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	4 - 11
<b>1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	4
1.1.1. BAUGEBIETE	
1.1.2. UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA	
<b>1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	4
1.2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL	
1.2.2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
1.2.3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	
<b>1.3. BAUWEISE</b>	5
1.3.1. BAUWEISE IM WA	
<b>1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE</b>	5
<b>1.5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE</b>	5
<b>1.6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN</b>	
<b>FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN</b>	5 - 6
1.6.1. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN	
1.6.2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE	
<b>1.7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</b>	6
<b>1.8. VERKEHRSLÄCHEN UND VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER</b>	6
<b>ZWECKBESTIMMUNG</b>	
<b>1.9. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</b>	6
<b>1.10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG</b>	
<b>VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	6 - 7
<b>1.11. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE</b>	7
<b>1.12. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN</b>	7 - 10
<b>UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b>	
<b>1.13. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON</b>	10
<b>BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b>	
<b>1.14. FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ ARCHÄOLOGISCHER FUNDE</b>	11
<b>B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	12 - 14
<b>2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b>	12
2.1.1. DACHFORM / DACHNEIGUNG	
2.1.2. DACHAUFBAUTEN	
2.1.3. DACHEINDECKUNGEN	
2.1.4. FASSADENGESTALTUNG	
2.1.5. FARBGESTALTUNG	
<b>2.2. GESTALTUNG DER NICHTÜBERBAUTEN FLÄCHEN; INSBES. VORGÄRTEN</b>	13
<b>2.3. EINFRIEDUNGEN</b>	14
<b>2.4. VERKEHRSLÄCHEN</b>	14
<b>2.5. BELEUCHTUNG</b>	14
<b>2.6. MÜLLENTSORGUNG</b>	14
<b>2.7. FERSEH- UND RUNDfunkVERSORGUNG</b>	14
<b>2.8. WERBEANLAGEN</b>	14

## A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.V. mit den §§ 1 bis 25 c der BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 127) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

#### 1.1.1. BAUGEBIETE (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

> Siehe Einschrieb im Plan.

Allgemeines Wohngebiet (WA).

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

#### 1.1.2. UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

#### 1.2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ - (§§ 16 und 19 BauNVO)

> Siehe Einschriebe im Plan.

Als Obergrenze wird für die Baugrundstücke entsprechend des Planeinschriebes der Nutzungsschablone die Grundflächenzahl **0,4** als maximal zulässiges Maß der Überbauung festgelegt.

#### 1.2.2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

> Siehe Einschriebe im Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt laut Planeinschrieb:

- I+D = 1 Vollgeschoß + Dachgeschoß,
- II+D = 2 Vollgeschosse + Dachgeschoß.

#### 1.2.3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Traufhöhen sind den Planeinschrieben zu entnehmen, da sie auf Höhe NN bezogen sind.

Die Traufhöhe ( TH ) ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Höchstgrenzen der Erdgeschoßfußbodenhöhe sind den Planeinschrieben zu entnehmen, da sie auf Höhe NN bezogen sind.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist die Oberfläche des Rohfußbodens.

### 1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 1.3.1. BAUWEISE IM WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

> Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in offener Bauweise errichtet werden.

Im Plangebiet entsprechend der Planeinschriebe:

E	= nur Einzelhäuser,
D	= nur Doppelhäuser,
ED	= Einzelhäuser und Doppelhäuser

zulässig.

### 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. § 23 BauNVO)

> Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzten Baugrenzen gelten für Hauptgebäude.

Nebenanlagen, Garagen und offene oder überdachte Stellplätze für PKW sind nach den Regelungen der Landesbauordnung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 1.5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)

Für die Höhenentwicklung der Gebäude sind die Erdgeschoßfußbodenhöhen ( EFH ) und die Traufhöhen ( TH ) bestimmend.

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens ist mit max. 0,50 m über dem Gelände einzuhalten.

Bezugspunkt ist die höchste Geländehöhe des Vermessungsplanes M 1:250 vom 16.04.1996 in tatsächlich überbaubarer Grundfläche.

### 1.6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN

#### FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

##### 1.6.1. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Der Eigentümer hat das Anbringen bzw. Errichten

- von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper selbst und des Zubehörs,
- Kennzeichnungen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf und an seinem Gebäude,
- von Verteilerkästen der Elektroenergie auf seinem Grundstück zu dulden.

##### 1.6.2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

> Siehe Einschriebe und Einzeichnungen im Plan.

Garagen und ebenerdige, offene oder überdachte Stellplätze für PKW sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nach den Regelungen der Landesbauordnung zulässig.

Ga = Garagen

Gemeinschaftsstellplätze sind auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

GSt = Gemeinschaftsstellplätze

### 1.7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

> Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen bzw. gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Detaillierte Festlegungen für diese Flächen sind den Erläuterungen zum integrierten Grünordnungsplan zu entnehmen.

### 1.8. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan, sind diese Flächen gegliedert in Fahrbahn, Fußwege, Gemeinschaftsstellplätze und Verkehrsgrün.

### 1.9. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

> Siehe Einzeichnungen im Plan.

Im südwestlichen Teil, zwischen dem Weg zum Matschenberg ("Weigsdorfer Berg") und der 110 kV - Freileitung wird ein öffentlicher Grünbereich angelegt.

Die Bepflanzung dieser Fläche ist mit standortgerechten Arten (laut Pflanzliste und Pflanzgebot 1) auszuführen, zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch Gleichartige zu ersetzen.

Die öffentlichen Grünflächen entlang des Weges zum Matschenberg sind mit standortgerechten Arten (laut Pflanzliste und Pflanzgebot 2) zu bepflanzen, zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch Gleichartige zu ersetzen.

Die drei öffentlichen Grünflächen im Bereich des oberen Wendehammers (Anbind. an "Weigsdorfer Berg II") sind ebenfalls mit standortgerechten Arten (lt. Pflanzliste und Pflanzgebot 3, Pflanzgebot 4, Pflanzgebot 5) zu bepflanzen, zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch Gleichartige zu ersetzen.

Die detaillierte Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist in Freiflächengestaltungsplänen zu regeln.

### 1.10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

> Siehe Planeinzeichnungen.

Maßnahme 1 ( M1 ):

Zur Verminderung der Auswirkungen der Bebauung auf den Wasser- und Naturhaushalt wurde die entwässerungstechnische Versickerung von Niederschlagswasser anstelle der Einleitung in die Kanalisation vorgesehen.

Unter entwässerungstechnischer Versickerung ist die plangemäße, konstruktiv vorgesehene Versickerung von Niederschlagsabflüssen in den Untergrund zu verstehen.

Vorgesehen ist eine dezentrale Versickerung durch ein Mulden - Rigolen - System.

Das Mulden - Rigolen - System sollte von der Gemeinde erstellt und mit den Grundstücken an die Bauherren verkauft werden.

Voraussetzungen sind entsprechende Versickerungsversuche vor Ort und detaillierte Planungen.

Das auf den befestigten Flächen (z.B. Dach- und Verkehrsflächen) anfallende Regenwasser ist in das Mulden-Rigolen-System einzuleiten.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist ein Mulden-Rigolen-System entsprechend der detaillierten Planung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

### 1.11. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

> Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

Die im zeichnerischen Teil mit gr, fr und lr bezeichneten Flächen sind zugunsten der aufgeführten Begünstigten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| gr1 | = | Gerecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke,                           |
| gr2 | = | Gerecht zugunsten der Gemeinde Weigsdorf-Köblitz (Mulden-Rigolen-System), |
| gr3 | = | Gerecht zugunsten der Energieversorgung Sachsen Ost AG,                   |
| fr1 | = | Fahrrecht zugunsten des darunterliegenden Grundstücks,                    |
| lr1 | = | Gerecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke,                           |
| lr2 | = | Gerecht zugunsten der Gemeinde Weigsdorf-Köblitz (Mulden-Rigolen-System), |
| lr3 | = | Gerecht zugunsten der Energieversorgung Sachsen Ost AG.                   |

### 1.12. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 SächsBO)

> Siehe Einzeichnungen im Plan.

#### Straßengrün

Entlang des Weges zum Matschenberg sind Bäume zu pflanzen.

Dabei sind vorrangig Bäume der Arten Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu verwenden und auf Dauer zu erhalten.

Im Bereich der Wendehammer sind vorrangig Bäume der Arten Winterlinde (*Tilia cordata*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzabstand: ca. 8 Meter.

Qualität: Hochstämme, 3 X v. 12 - 14 cm Stammumfang.

Die erforderlichen Pflanzflächen sind mit einer Mindestgröße von 2 X 2 m auszubilden und mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Als bodendeckenden Gehölze sind zu verwenden:

- Immergrün (*Vinca minor*),
- Zwergmispel (*Contoneaster dammeri*),
- Johanniskraut (*Hypericum calycinum*),
- Mahonie (*Mahonium aquifolium*),
- Spindelbaum (*Euonymus fortunei var radicans*).

### Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche zwischen dem Weg zum Matschenberg und der 110 kV - Freileitung besitzt als Ausgleichsfläche Bedeutung für den Artenschutz.

Die Bepflanzung dieser Fläche ist mit standortgerechten Arten lt. Pflanzliste und Pflanzgebot 1 auszuführen und zu unterhalten.

Je 250 qm Fläche ist ein mittel- bis großkroniger Baum (Qualität: 3 X v. 12 - 14 cm Stammumfang) zu pflanzen.

Auf der Fläche sind Sträucher der Arten Hartriegel (*Cornus sanguinea*; 0,5 Stk./qm) und Haselnuß (*Corylus avellana*; 0,5 Stk./qm) zu pflanzen.

Die detaillierte Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ist in einem Freiflächengestaltungsplan zu regeln.

### Freiflächen der geplanten Wohnbebauung

Die Vorgärten sind zu begrünen. Eingeeordnete Stellplatz- und Müllplatzflächen sind in die Gestaltung und Begrünung einzubeziehen.

Auf der nicht überbaubaren Fläche der Grundstücke sollte je 200 qm ein Obst- oder mittelgroßer Laubbaum lt. Pflanzliste gepflanzt werden.

#### 1.12.1. AUSWAHLLISTE ZUR GEHÖLZVERWENDUNG

	Ausgleichs- pflanzungen	an Straßen und Wegen	Freiflächen, Gärten
<b>BÄUME</b>			
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	X	X	X
Buche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	X		X
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	X	X	X
Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	X	(X)	X
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	X	X	X
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	X		X
Vogelkirsche ( <i>Padus avium</i> )	X		X
<b>STRÄUCHER</b>			
Haselnuß ( <i>Corylus avellana</i> )	X		X
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	X		X
Eingrifflicher Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	X		X
Zweigrifflicher Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )	X		X
Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	X		X
Wasserschneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	X		X
Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )	X		X



	Ausgleichs- pflanzungen	an Straßen und Wegen	Freiflächen, Gärten
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	X		X
Heckenrose ( <i>Rosa corymbifera</i> )	X		X
Brombeere ( <i>Rubus fruticosus</i> )	X		X
Himbeere ( <i>Rubus idaeus</i> )	X		X

### 1.12.2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Zur Gestaltung und ökologischen Aufwertung des Gebietes sind an den im integrierten Grünordnungsplan ausgewiesenen Standorten Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und die Anlage sonstiger begrünter Flächen vorzunehmen.

Abweichungen dürfen nur in begründeten Fällen erfolgen.

In der Artenzusammensetzung und dem Schichtenaufbau hat eine Anlehnung an die Pflanzengesellschaft des "Eichen-Buchen-Waldes" und des "Birken-Stieleichen-Waldes" zu erfolgen.

Die Entstehung und Entwicklung entsprechend der potentiellen Vegetation "Sandtrockenrasen", "Halb-trockenrasen" und "Heckensaumgesellschaften" sind zu fördern.

Leitarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

#### Pflanzgebot 1 ( PG1 )

Die öffentlichen Grünflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen (Qualität: 3 x v. 12 - 14 cm Stammumfang mit Ballen) laut Pflanzliste zu bepflanzen.

Je 250 qm Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum.

Auf der Fläche sind Sträucher der Arten *Cornus sanguinea* (0,5 Stk./qm), *Corylus avellana* (0,5 Stk./qm) zu pflanzen.

#### Pflanzgebot 2 ( PG2 )

Entlang der Straße zum Matschenberg sind entsprechend dem Plan Bäume laut der Pflanzliste zu pflanzen (Qualität: Hochstamm, 3 x v. 12 - 14 cm Stammumfang).

Da die Pflanzung bereits erfolgt ist, sollte sie auf ihre Übereinstimmung mit den Forderungen des B-Plans (Grünordnerische Festsetzungen) überprüft werden.

#### Pflanzgebot 3 ( PG3 )

Die öffentlichen Grünflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen (Qualität: 3 x v. 12 - 14 cm Stammumfang mit Ballen) laut Pflanzliste zu bepflanzen.

Je 250 qm Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum.

Auf der Fläche sind Sträucher der Arten *Cornus sanguinea* (0,5 Stk./qm), *Corylus avellana* (0,5 Stk./qm), *Crataegus monogyna* (0,5 Stk./qm), *Crataegus Laevigata* (0,5 Stk./qm), *Rosa canina* (0,5 Stk./qm) und *Rosa corymbifera* (0,5 Stk./qm) zu pflanzen.

#### Pflanzgebot 4 ( PG4 )

Die öffentlichen Grünflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen (Qualität: 3 x v. 12 - 14 cm Stammumfang mit Ballen) laut Pflanzliste zu bepflanzen.

Je 250 qm Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum.

Auf der Fläche sind Sträucher der Arten *Cornus sanguinea* (0,5 Stk./qm), *Corylus avellana* (0,5 Stk./qm), *Crataegus monogyna* (0,5 Stk./qm), *Crataegus laevigata* (0,5 Stk./qm), *Rosa canina* (0,5 Stk./qm) und *Rosa corymbifera* (0,5 Stk./qm) zu pflanzen.

Pflanzgebot 5 ( PG5 )

Die öffentlichen Grünflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen (Qualität: 3 x v. 12 - 14 cm Stammumfang mit Ballen) laut Pflanzliste zu bepflanzen.  
Je 250 qm Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum.

Auf der Fläche sind Sträucher der Arten *Cornus sanguinea* (0,5 Stk./qm), *Corylus avellana* (0,5 Stk./qm), *Crataegus monogyna* (0,5 Stk./qm), *Crataegus laevigata* (0,5 Stk./qm), *Rosa canina* (0,5 Stk./qm) und *Rosa corymbifera* (0,5 Stk./qm) zu pflanzen.

Pflanzgebot 6 ( PG6 )

Auf den nichtüberbaubaren Flächen der Wohngrundstücke ist auf je 200 qm ein Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Alternativ können auch andere klein- bis mittelkronige Laubbäume gepflanzt werden.

Nadelbäume sind nur bis maximal 30 % der Baumneupflanzung zulässig.

Pro Stellplatz auf einem Grundstück sind zwei Sträucher der Gehölzliste in unmittelbarer Nähe der Stellplätze zu pflanzen.

Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerplätze benutzt werden.

> Gehölzliste:

BÄUME

Stieleiche (*Quercus robur*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Sandbirke (*Betula pendula*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

STRÄUCHER

Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Hartiegel (*Cornus sanguinea*)  
Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)  
Weigelle (*Weigelia*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Heckenrose (*Rosa corymbifera*)  
Brombeere (*Rubus fruticosus*)  
Himbeere (*Rubus idaeus*)

**1.13. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und § 14 SächsBO)**

Die auf nicht überbaubaren Flächen vorhandenen Laub- und Nadelbäume sind zu erhalten und bei Bau- maßnahmen entsprechend zu schützen. Hierbei ist die örtliche Baumschutzsatzung zu beachten.

#### 1.14. FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ ARCHÄOLOGISCHER FUNDE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bei Realisierung der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde (Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte, Münzen, bearbeitete Hölzer, ... ) entdeckt werden.

Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bautzen anzuzeigen.

Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung zu sichern.

Verstöße können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

O.g. Hinweis ist schriftlich den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen und jeden Einzelbauherren zu übermitteln. Dieser Hinweis muß an der Baustelle vorliegen.

Das Landesamt für Archäologie ist vom Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens vier Wochen vorher zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

Die ausführenden sind schriftlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs.4 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) werden örtliche Bauvorschriften nach Sächsischer Bauordnung Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die gesamte Bebauung ist in einer städtebaulichen und gestalterischen Einheit zu entwickeln.

#### 2.1.1. DACHFORM / DACHNEIGUNG

> Siehe Einschriebe im Plan.

Die durch den Plan festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind verbindlich. Aneinander gebaute Gebäude müssen die gleiche Dachneigung besitzen.

SD 25 - 45 ° = Satteldach; 25 bis 45 ° Dachneigung (Hauptgebäude)

SD 35 - 55 ° = Satteldach; 35 bis 55 ° Dachneigung (Hauptgebäude)

Bei Garagen und überdachten Pkw-Stellplätzen sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 25 ° zulässig.

#### 2.1.2. DACHAUFBAUTEN

Der Charakter der geschlossenen Dachfläche ist grundsätzlich zu erhalten.

Die Länge von Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der Trauflänge betragen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 2 Meter betragen. Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,0 qm und bei einem Einzelhaus (Einfamilienhaus) je Dachfläche höchstens zweimal zulässig.

Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind nicht gleichzeitig auf einer Dachfläche zulässig.

#### 2.1.3. DACHEINDECKUNGEN

Die Dacheindeckung der Gebäude ist in gedeckter roter bis rotbrauner, grauer bis schwarzer Tönung auszuführen.

Die Dacheindeckung der Nebengebäude hat in Farbe und Material dem Hauptbaukörper zu entsprechen.

#### 2.1.4. FASSADENGESTALTUNG

Für die Außenhaut der Gebäude sind vollständige Klinker- oder Metallfassaden nicht zulässig.

Massive Nebengebäude müssen in Fassade und öffnungsschließenden Elementen (Fenster, Tore ... ) den Hauptgebäuden angepaßt werden.

#### 2.1.5. FARBGESTALTUNG

Für die Fassadenflächen sind der Landschaft angepaßte Farben (z.B. Ocker- bis helle Brauntöne, aus dem Grau entwickelte Blau-, Rot-, Grün- und Gelbtöne, ... ) zu verwenden.

Grelle Farben (auch grelles Weiß) ist für die Fassaden nicht zulässig.

## 2.2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN; INSBESONDERE DER VORGÄRTEN

Die Vorgärten sind zu begrünen. Eingordnete Stellplatz- und Müllplatzflächen sind in die Gestaltung und Begrünung einzubeziehen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerplatz genutzt werden.

Wege, Stellplätze und Terrassenflächen sind nur im untergeordnetem Verhältnis zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Auf der nicht überbaubaren Fläche der Grundstücke sollte je 200 qm ein Obst- oder mittelgroßer Laubbaum lt. Pflanzliste gepflanzt werden.

Pro Pkw-Stellplatz auf einem Grundstück sind zwei Sträucher der Gehölzliste in unmittelbarer Nähe der Stellplätze zu pflanzen.

### Liste zur GEHÖLZVERWENDUNG

#### BÄUME

Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Buche	( <i>Fagus sylvatica</i> )
Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Sandbirke	( <i>Betula pendula</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )

#### STRÄUCHER

Haselnuß	( <i>Corylus avellana</i> )
Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Johannisbeere	( <i>Ribes alpinum</i> )
Pfeifenstrauch	( <i>Philadelphus coronarius</i> )
Weigelle	( <i>Weigelia</i> )
Eingrifflicher Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Zweigrifflicher Weißdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Wasserschneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Wolliger Schneeball	( <i>Viburnum lantana</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Heckenrose	( <i>Rosa corymbifera</i> )
Brombeere	( <i>Rubus fruticosus</i> )
Himbeere	( <i>Rubus idaeus</i> )

### 2.3. EINFRIEDUNGEN

Wenn Einfriedungen vorgenommen werden, sind diese nur als vertikaler Holzlattenzaun; maximale Höhe 1,5 m zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen zu den Strassen darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

### 2.4. VERKEHRSFLÄCHEN

Bei Anlieger- und Wohnwegen ist ein durchgängiger Asphaltbelag nicht zulässig. Wasserrinnen sind als Muldenrinnen auszuführen.

Stellplätze sind nicht zu versiegeln. Sie sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

### 2.5. BELEUCHTUNG

Für die öffentliche Beleuchtung ist nur ein Leuchtentyp einzusetzen; Lichtpunkthöhe ca. 3,0 m.

### 2.6. MÜLLENTSORGUNG

Die Müllbehälter sind von der Straße nicht einsehbar auf dem Grundstück unterzubringen.

### 2.7. FERNSEH- UND RUNDfunkVERSORGUNG

Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.

Satellitenantennen sind so anzubringen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

### 2.8. WERBEANLAGEN (§ 13 SächsBO)

Werbeanlagen sind nur im Rahmen des § 13 Abs. 4 SächsBO zulässig.