

Bauleitplanung der Stadt Wolkenstein

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Krokusweg“, nach § 13b BauGB

Entwurf, Stand: 24. August 2018

Bearbeitung

Architekturbüro Andrea Brauer
Waldkirchener Str. 8
09405 Zschopau
Tel.: 03725 3437700
a.brauer@gmx.de

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen [§ 1 Abs. 5 BauNVO]. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (= Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16, 19 und 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Anzahl der Geschosse wird innerhalb des gesamten Geltungsbereiches auf 2 Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Anzahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern und Doppelhaushälften wird auf zwei begrenzt.

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Hauptgebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, PKW- Stellplätze, Carports und Garagen sind sowohl innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB

Erhalt bestehender Bäume (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.
Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken.
Stellplätze und Abstellflächen sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

5. Festsetzungen für die Anpflanzung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze und Zufahrten genutzten Grundstücksflächen sind als private Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

- Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 30° bis 48°
- Farben: rotorange bis rotbraun und anthrazit
- Flach- und Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig
Die Dacheindeckungen sind als harte Bedachung auszuführen. Dächer aus Blech-, Stahl- oder Aluminiumprofilen sind matt oder mit Farbbeschichtungen zu versehen. Spiegelnde oder glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Der Einsatz von Solaranlagen auf Dachflächen ist zulässig.

1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind: Putzausführungen, Holzfassaden oder verschieferter Flächen

2. Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Grundstückseinfriedungen aus Holz und Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken herzustellen. Die Höhe von Grundstückseinfriedungen ist bis maximal 1,10 m zulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenschutz

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zu zuführen. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen zu schützen. Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen. Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW-/AbfG) abzulagern.

Für den Neubau von Eigenheimen werden standortkonkrete Baugrunduntersuchungen empfohlen.

2. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden bau- und bodendenkmalpflegerische Belange durch das Vorhaben nicht berührt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Vorhabenareal bisher nicht bekannte archäologische Funde (Bodendenkmale) befinden,

die Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG darstellen, wird auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Zschopau, 20.08.2018

Dipl.-Ing. Andrea Brauerr
Architektin