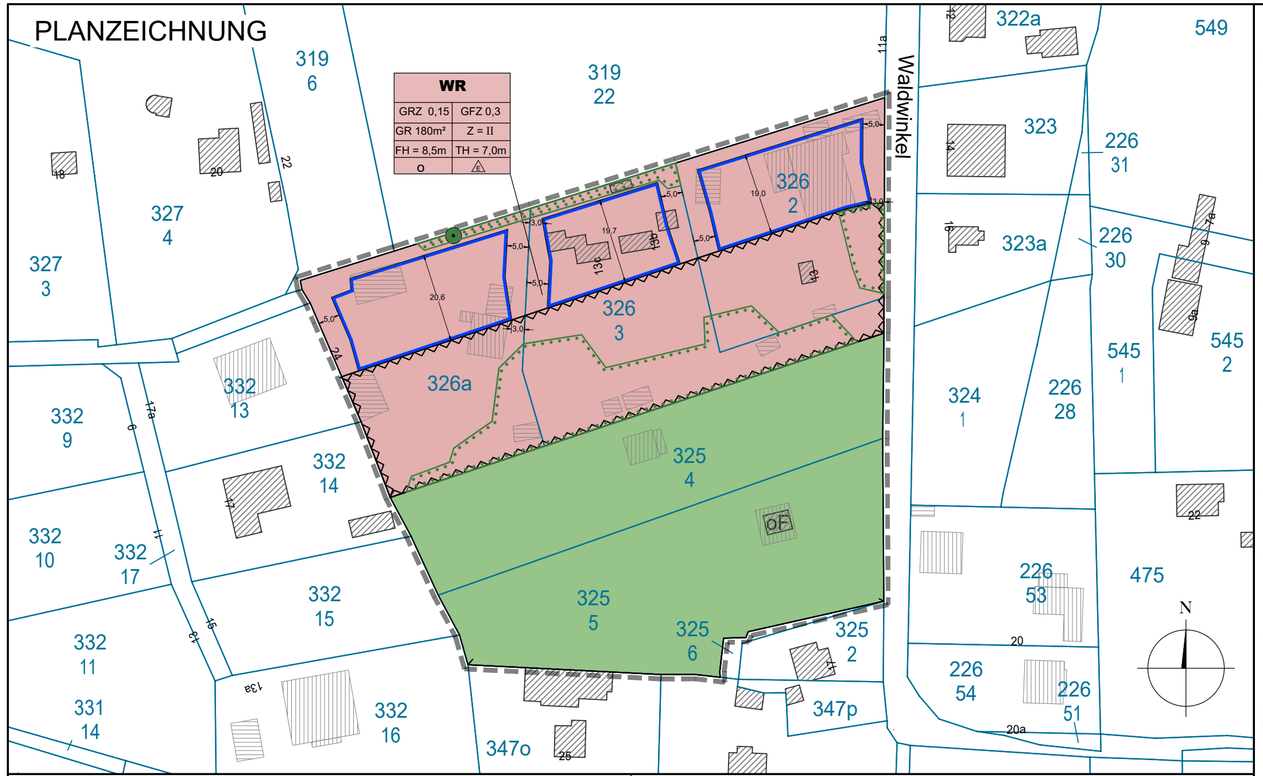
PLANZEICHNUNG



0 10 25 50 100 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO]

1.1 Die festgesetzte Grundfläche für Wohngebäude von GR = 180 m² kann überschritten werden, wenn die damit verbundenen Eingriffe durch entsprechende Dachbegrünung gemindert werden. Dafür sind die Dachflächen auf mindestens 60% als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 8 cm geeigneter Substratauflage mit einheimischen Gräsern und Stauden so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist.

1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,15 durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer GRZ 0,25 zulässig.

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

2.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind spätestens ein Jahr nach Fällung gleichartig nachzupflanzen.

2.2 Die Verwendung von Koniferen und anderen nacktsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist (Tanne, Fichte, Lebensbaum, Scheinzypresse, Eibe u.ä.), ist als Heckenpflanzung innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Für Hecken sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

2.3 Bei einem Neubau oder bei einer grundlegenden Sanierung eines Gebäudes sind mindestens zwei verschiedene Nist- / Wohnhilfen für gebäudebewohnende Tierarten an geeigneten Fassaden anzubringen oder zu integrieren. Die Nisthilfen können auch an Nebengebäuden untergebracht werden. Die Funktion der Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

2.4 Die nicht überbauten Flächen im Allgemeinen und im Reinen Wohngebiet sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

2.5 Das anfallende schadlose Niederschlagswasser ist, sofern es nicht für andere Zwecke benötigt wird, flächig über eine geeignete Oberbodenschicht oder über eine Mulde auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

3.1 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen über 1,5 m Höhe sind nur sind nur in leichter oder nicht blickdichter Bauart zulässig, Laubhecken als geschlossene Fronten sind bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

[entsprechend PlanZV]

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

- Reines Wohngebiet [§ 3 BauNVO]

Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

- GRZ — Grundflächenzahl (Obergrenze)
- GFZ — Geschossflächenzahl
- GR — maximale Grundfläche für Wohngebäude
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß über dem Höhenbezug*
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß über dem Höhenbezug*

* als Höhenbezug wird für das Plangebiet 130,0m NHN festgesetzt

- Z = II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zweigeschossig

Bauweise [§ 22 BauNVO]

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB]

- Baugrenze [§ 23 BauNVO]

Flächen für Landwirtschaft und Wald [§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

- Wald (nachrichtl. aus SächsWaldG)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind [§ 16 Abs. 5 BauNVO]

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen
- Baumerhalt

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des Plangebietes [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- 11,0 — Bemaßung in m

Kartengrundlage

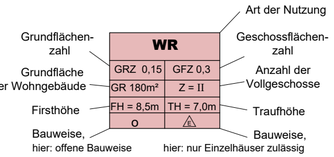
ALKIS

- 13 — Wohngebäude
- 328 / 6 — Flurstücksgrenze mit -nummer

EIGENE DARSTELLUNG

- Hauptgebäude (Ergänzung)
- Nebengebäude (Ergänzung)

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE



VERFAHRENSVERMERKE

werden im weiteren Verfahren ergänzt.

RECHTSGRUNDLAGEN (Auszug)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

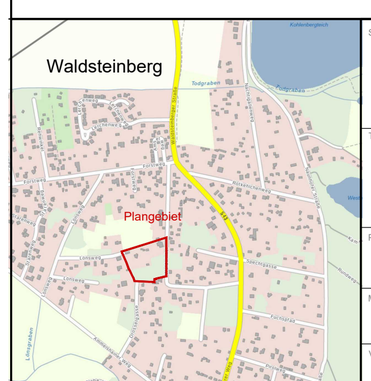
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl IS 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist



Übersichtskarte [RAPIS - (10/2021) webAtlasSN]

Stadt

Brandis

Markt 1-3 , 04821 Brandis
Telefonnummer: 034292 / 6 55 - 0
Internet: www.stadt-brandis.de

Titel

Bebauungsplan
„Waldwinkel"
OT Waldsteinberg

Projektstand

VORENTWURF Juni 2022

Maßstab

M 1 : 1.000

Verfasser

Machern,
15.06.2022

PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH
Polenzer Straße 6b, 04827 Machern b. Leipzig
Tel.: 034292 710-0 / www.pbhanke.de
Geschäftsführer: Jörg Hanke, Bearbeiter F. Wagner

planungsbüro HANKE