



TEIL A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**
 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 TH 6,50m
 FH 9,50m
 max. zulässige Traufhöhe
 max. zulässige Fassade
 Zahl der Vollgeschosse als Hochmaß (§ 16 Abs. 4, § 20 BauNVO)
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**
 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4. Flächen für den überörtlichen Verkehr, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsfläche
 Verkehrsfläche mit Spiel- und Sitzgelegenheit
 Verkehrsfläche mit Grünflächen
 Verkehrsfläche mit Grünflächen und Sitzgelegenheit
 Verkehrsfläche mit Grünflächen und Sitzgelegenheit
 Verkehrsfläche mit Grünflächen und Sitzgelegenheit
 Verkehrsfläche mit Grünflächen und Sitzgelegenheit
- 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 offene Wasserleitung
 Gasrohrleitung, unterirdisch
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 öffentliche Grünfläche
 Grünfläche mit Spiel- und Sitzgelegenheit
 Grünfläche mit Grünflächen und Sitzgelegenheit
- 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme
- 8. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 Umgehung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- 10. Sonstige Planzeichen**
 mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

WA	II
GRZ 0,2	TH 6,50m FH 9,50m
o ED	GD 20° - 42°

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 SachsBO)

- 1. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 2. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 3. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 4. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 5. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 6. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 7. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 8. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 9. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 10. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 11. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 12. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 13. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 14. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 15. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 16. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 17. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 18. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 19. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 20. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 21. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 22. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 23. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 24. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 25. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 26. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 27. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 28. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 29. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 30. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 31. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 32. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 33. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 34. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 35. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 36. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 37. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 38. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 39. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 40. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 41. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 42. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 43. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 44. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 45. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 46. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 47. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 48. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 49. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 50. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 51. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 52. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 53. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 54. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 55. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 56. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 57. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 58. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 59. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 60. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 61. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 62. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 63. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 64. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 65. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 66. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 67. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 68. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 69. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 70. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 71. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 72. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 73. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 74. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 75. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 76. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 77. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 78. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 79. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 80. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 81. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 82. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 83. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 84. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 85. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 86. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 87. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 88. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 89. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 90. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 91. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 92. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 93. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 94. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 95. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 96. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 97. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 98. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 99. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung
- 100. Aussehen der Gebäude**
 geeignete Dächer
 20° - 42°
 zulässige Dachneigung

III. HINWEISE

- 1. bestehende Flurstücksgrenze**
- 2. bestehende Flurstücknummer**
- 3. Gebäudebestand**
- 4. Fließwasser**
- 5. geplante Trassenführung Radweg S 91 außerhalb Bebauungsplan-Geltungsbereich**
- 6. Vermehrung der Festsetzungen in m**
- 7. Schuttbreite**
- 8. 10 m Gewässerrandstreifen (§ 24 Abs. 2 SachsBO)**
- 9. Nutzungsgrenze**
- 10. Baugrund**
- 11. Grundflächenzahl**
- 12. Bauweise**
- 13. bestehende Flurstücksgrenze**
- 14. bestehende Flurstücknummer**
- 15. Gebäudebestand**
- 16. Fließwasser**
- 17. geplante Trassenführung Radweg S 91 außerhalb Bebauungsplan-Geltungsbereich**
- 18. Vermehrung der Festsetzungen in m**
- 19. Schuttbreite**
- 20. 10 m Gewässerrandstreifen (§ 24 Abs. 2 SachsBO)**
- 21. Nutzungsgrenze**
- 22. Baugrund**
- 23. Grundflächenzahl**
- 24. Bauweise**

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- RECHTSGRUNDLAGEN**
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 Planzonenverordnung (PlanZO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
 Sächsisches Bauordnungsgesetz (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)
 Sächsisches Naturerschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 752)
 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3243)
 Sächsisches Wasserrechtsgesetz (SächsWasserRG) vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287)
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2366), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
 Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62)
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 Die Bauweise nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Einzelhäuser) ist unzulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO)**
 1.2.1 Bestimmung der Höhenbegrenzung (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 Untere Bezugshöhe: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die Straßenoberkante der abzugrenzenden Grundstücksecke (Schwelle) mit der höchsten zulässigen Höhe bestimmt.
 Obere Bezugshöhe: Traufhöhe + Schwellpunkt-Auflandmaß mit der Dachaußenhaut.
 Freifläche: Höhe der oberen Dachabhangenebene.
 1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung
 Ausnahmen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Aufzuggeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder Ähnliches, soweit sie schallschützlich nicht relevant sind.
 - 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
 1.3.1 Ausnahme von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Ein Vorhaben untergeordneter Gebäudehöhe über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,5 m zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
 1.3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 Carports, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.
 - 1.4 Bereiche für Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Verkehrsfläche der Planstraße.
 - 1.5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 1.5.1 Begrenzung der Bodenversiegelung auf den Wohngrundstücken
 Die Befestigung von Stellplätzen auf den Wohngrundstücken ist nur in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Spaltfüllung, Rasenbetondecke, Schotter, wasserundurchlässige Folie) zulässig. Die Wasserabfuhr erfolgt wasserrechtlich bestimmter Befestigungs- wie Betonunterbau, Fliesenverglasung, Asphaltflächen und Belichtung sind unzulässig.
 1.5.2 Niederschlagswasserentsorgung auf den Wohngrundstücken
 Das auf den Dachflächen anfallende, unbenutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zurückzuführen (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu versickern (als Brauchwasser) oder getrennt an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Je angelegte 50 m² überbaute Fläche ist innerhalb des zugehörigen Baugrundstückes ein Speichervolumen von mindestens 1 m³ nachzuweisen. Ein Nachbau mit Anbindung an den öffentlichen Regenwasserkanal ist vorzuziehen.
 1.5.3 M1 - Anlage bei wachsende Hecke mit Baumstufen zur Eingrünung des Vorhabens
 Innerhalb der Maßnahmentechnik M1 ist eine dicke strukturreiche Hecke zu entwickeln. Je 1,5 m² ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Planzonenwahlklasse 2 zu verwenden. Für die Bereiche, die die Abgrenzung zur benachbarten Grundstücksfläche bzw. zur Wohnfläche darstellen, sind entlang der Hecke Baumstufen anzulegen. Die Breite dieser Stängel zur angrenzenden Grundstücksecke ist 2,5 m und zur angrenzenden Wohnfläche 0,5 m. Der Baumstufen sind mit einer Kräfte-Grasnarbe aus mehrjährigen Ausdauergräsern mit einer Vertiefung von geteiltmetrischem Saatgut anzulegen.
 An der Grenze zwischen den Maßnahmentechniken M1 und privaten Wohngrundstücken sind Entwürfen zu erstellen, um die Aufrechterhaltung von unversuchter Nutzung zu sichern. Zur Aufrechterhaltung der unversuchter Nutzung für Kleintiere ist auf den Einsatz von Mägen und Socken zu verzichten und ein Abstand von mind. 10 m zwischen Zaunmarken und Erdboden einzuhalten.
 Der Flächenumfang der Kompensationsmaßnahme beträgt 8.570 m² (3.150 m²). Davon werden dem Vorhaben 2.900 m² zugeordnet. Die darüber hinaus durchgeführten 5.670 m² (2.250 m²) der Kompensationsmaßnahme stehen für die Zurechnung als Ausgleich zu anderen Eingriffen zur Verfügung.
 1.5.4 M2 - Entlastung Gewässerströme
 Innerhalb der Maßnahmentechnik M2 ist ein geplanter Gewässerströme zu entwickeln. Dazu sind Anpflanzungen standortgerechter Bäume und Sträucher der Planzonenwahlklasse 3 vorzunehmen. Alle 30 m sind Gruppen aus 3 Erlen-Hessern zu pflanzen. Zwischen diesen Gruppen sind Steinkübel aus Heiden mit 3 bis 5 m, 10 Meter einzurichten.
 1.6 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Die Flächen der Leitungsrechte sind mit Leitungsrechten zugunsten der Nutzer sowie der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
 1.7 **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallemissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind an den Fassaden die Außenbauteile für Außenluft- und Schallemissionen entsprechend dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Überwiegend zum Schläfen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind mit einer Fassade zur Südrichtung der von der S 91 abgrenzten Gebäudefront oder mit einer von Öffnungen des Festen unabhängigen Lüftungseinrichtung (mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß) auszustatten.
 1.8 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Anpflanzen von Bäumen auf den Wohngrundstücken
 Auf jedem Wohngrundstück sind entweder 1 mittel- bis großkröniger Laubbauem oder 2 Kleinkrönige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Planzonenwahlklasse 1 zu verwenden.
 1.9 **Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Durchführung der Baumaßnahmen gemäß DIN 19500 wirksam zu schützen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
 Die Fällung dieser Bäume ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies für den Ausbau der Staatsstraße S 91 des straßenbegleitenden Radweges erforderlich ist. Als Ersatz ist dann je gefälltem Baum 1 mittel- bis großkröniger Laubbauem der Planzonenwahlklasse 1 zu pflanzen.
 1.10 **Mindestgröße für zu verwendende Pflanzen (Pflanzenqualität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 • Sträucher: 3 - 4 Trieb bzw. 2 x v. 60 - 100 cm Höhe
 Einzelbaumanzucht auf Wohngrundstücken / Baumaßnahmen:
 • Mittel- und großkrönige Bäume: Hochstamm, 3 x v. 50/14 - 16 cm, mit Ballen
 • Kleinkrönige Bäume: Hochstamm, 3 x v. 50/12 - 14 cm jeweils mit fachgerechter Verankerung
 1.11 **Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 Die Planmaßnahmen einschließlich der Maßnahmen "M1" und "M2" sind spätestens in der auf die Anzeige der Nutzungsanfrage gemäß § 82 Abs. 2 SachsBO folgenden Planperiode abzuschließen. Die Fertigstellung ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
 2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SachsBO)**
 2.1 **Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SachsBO)**
 2.1.1 **Dachgestaltung**
 Zulässig sind für Hauptgebäude ausreichend symmetrisch geneigte Dächer.
 Dächer sind mit harter Dachdeckung in roten bis rotbraunen oder antraktiven Farbtonen zu decken. Stark glänzende Dachdeckungen sind unzulässig.
 Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachneigung, Dachdeckungsmaterial und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
 2.1.2 **Fassaden**
 Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.
 Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.
 2.2 **Gestaltung der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 SachsBO)**
 2.2.1 **Freiflächen**
 Die nicht überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, gleichmäßig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 2.2.2 **Außenbereichsgrünflächen**
 Außenbereichsgrünflächen sind auf den Grundstücken einzurichten und mit geeignetem Schutz vor Verunreinigung zu versehen.
 2.2.3 **Grundstückseinfriederungen**
 Einfriederungen bei 1,20 m Höhe sind zulässig. Zu den öffentlichen Straßen haben Einfriederungen einen Abstand von 0,5 m einzuhalten. Mägen und Socken sind unzulässig.
 3. **HINWEISE**
 3.1 **Hinweise zu Maßnahmenflächen**
 3.1.1 **Hinweise zu Maßnahmenflächen**
 Alle 10 bis 15 Jahre ist die freiwachsende Hecke abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Aufwachsende Baumarten sind zu entfernen.
 3.1.2 **zu M2 - Entlastung Gewässerströme**
 Die Wiederbestockung soll alle 10 bis 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.
 3.2 **Pflanzenauswahl**
Pflanzenliste 1 - Heimische und standortgerechte Baumarten
 Acer pseudoplatanus
 Acer platanoides
 Betula pendula
 Carpinus betulus
 Prunus avium
 Quercus petraea
 Quercus robur
 Tilia cordata
 Tilia platyphyllos
 Ulmus minor
Ordnungs- und mittelgroße Baumarten
 Acer pseudoplatanus
 Acer platanoides
 Betula pendula
 Carpinus betulus
 Prunus avium
 Quercus petraea
 Quercus robur
 Tilia cordata
 Tilia platyphyllos
 Ulmus minor
Kleinkrönige Baumarten
 Crataegus laevigata
 Prunus spinosa
 Sorbus aucuparia
 Ficus v. alba
 Acer campestre
 Crataegus laevigata / monogyna
 Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche in regionaltypischen Sorten
Pflanzenliste 2 - Heimische und standortgerechte Sträucherarten
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna / laevigata
 Euonymus europaeus
 Hedera helix
 Prunus spinosa
 Rosa canina
 Sambucus nigra
 Viburnum opulus
 Prunus spinosa
 Rosa canina
Pflanzenliste 3 - Heimische und standortgerechte Baum- und Sträucherarten für den Gewässerstrandstreifen
 Alnus glutinosa
 Salix viminalis
 Salix fragilis
 Salix purpurea
 3.3 **Niederschlagswasser**
 Notwendige wasserrechtliche Gestaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Meissen zu beantragen.
 • Die bauliche Ausgestaltung des Einmündungsbereiches hat entsprechend den Festsetzungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtflüssen, Ausgabe 2006 (RAS) 06) zu erfolgen. Die Breite des Einmündungsbereiches ist so zu bemessen, dass ein Begrünungsbereich möglich ist bzw. beim Ein- und Ausfahren die Gefährdung der S 91 nicht benutzt werden muss und die Fahrfahnen und Fahnen der S 91 nicht beschädigt werden.
 • Für den Einmündungsbereich ist ein ausreichendes Schotterbett herzustellen (Bemessung nach RAS) 06 Punkt 3.3.3). Dieses ist wie folgt zu bemessen und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dergl. von mehr als 100 cm über Fahrfahnen freizuhalten: Tiefe 3,00 m
 Lange parallel zur Straße, zwischen von der Achse der Zufahrt je 70,00 m
 Die Freizeitanlage Stellplatzbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.
 • Die Entwasserung bzw. Entwasserungsanlagen des Straßengrundstückes dürfen nicht beeinträchtigt werden. Entwasserung des Plangebietes darf nicht in Straßenentwässerungsanlagen erfolgen.
 • In einer Entfernung von bis 20 m vom äußeren Rand der Fahnenbegrenzung befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Anbauort für Hochbauten jeder Art gemäß § 24 SachsBO.
 3.4 **Flächen für Stellplätze und Garagen**
 Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten. Außerdem zu beachten ist die Stellplatzsetzung der Stadt Radeburg.
 3.5 **Straßenverkehrsstraße S 91**
 Folgende Vorgaben sind für die Erschließung des Gebietes an die S 91 zu beachten:
 • Das Einmünden mit zusätzlicher Straßenverkehrsstraße ist herzustellen.
 • Die bauliche Ausgestaltung des Einmündungsbereiches hat entsprechend den Festsetzungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtflüssen, Ausgabe 2006 (RAS) 06) zu erfolgen. Die Breite des Einmündungsbereiches ist so zu bemessen, dass ein Begrünungsbereich möglich ist bzw. beim Ein- und Ausfahren die Gefährdung der S 91 nicht benutzt werden muss und die Fahrfahnen und Fahnen der S 91 nicht beschädigt werden.
 • Für den Einmündungsbereich ist ein ausreichendes Schotterbett herzustellen (Bemessung nach RAS) 06 Punkt 3.3.3). Dieses ist wie folgt zu bemessen und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dergl. von mehr als 100 cm über Fahrfahnen freizuhalten: Tiefe 3,00 m
 Lange parallel zur Straße, zwischen von der Achse der Zufahrt je 70,00 m
 Die Freizeitanlage Stellplatzbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.
 • Die Entwasserung bzw. Entwasserungsanlagen des Straßengrundstückes dürfen nicht beeinträchtigt werden. Entwasserung des Plangebietes darf nicht in Straßenentwässerungsanlagen erfolgen.
 • In einer Entfernung von bis 20 m vom äußeren Rand der Fahnenbegrenzung befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Anbauort für Hochbauten jeder Art gemäß § 24 SachsBO.
 3.6 **Versorgungsleitungen**
 Bei der Errichtung von Bauwerken und Geländearbeiten ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger vorzunehmen.
 Gasleitungen
 Die im Plangebiet vorhandene Gas-Hochdruckleitung DN 100 liegt mit einem Schutzabstand von 3 m. Im Schutzabstand dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden. Keine Erdtragsarbeiten bzw. Aufschüttungen über der Gas-Hochdruckleitung. Baumpflanzungen halten einen Mindestabstand von 2,5 m ein.
 3.7 **Gewässerschutz**
 Das Plangebiet grenzt an den Aufzugsgraben Meißner Berg (Gewässer II. Ordnung). Der Gewässerstrandstreifen gemäß § 24 Abs. 2 SachsBO (10 m Außenmaß) 5 m innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist teilweise der Biotopschutzverordnung des Gewässers gemäß § 24 Abs. 3 SachsBO von baulichen und sonstigen Anlagen (