

## **Satzung der Stadt Radeburg über den Bebauungsplan "Wohngebiet Anbau II im OT Berbisdorf"** (Bebauungsplan- Nr. 3 Berbisdorf)

Aufgrund § 10 des BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902, 2903) i. V. m. § 83 der Sächsischen Bauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung 1999 (bekanntgemacht durch Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechtes im Freistaat Sachsen vom 18.03.1999 - SächsGVBl. S. 85) wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat Radeburg vom 29.06.2000 /28.09.2000 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet Anbau II im OT Berbisdorf" (Bebauungsplan-Nr. 3 Berbisdorf), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### **Teil A**

- Lageplan mit integriertem Grünordnungsplan
- Planzeichnung vom 18.05.2000, geändert mit der Planfassung vom 08.09.2000  
Maßstab 1 : 500  
Zeichenerklärung
- Straßenquerschnitt vom 18.05.2000, geändert mit der Planfassung vom 08.09.2000

### **Teil B**

- Bebauungsvorschriften einschließlich grünordnerischer Maßnahmen vom 18.05.2000, geändert mit der Planfassung vom 08.09.2000

## **Teil B**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **I. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB**

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Eintragungen im zeichnerischen Teil (s. Nutzungsschablone). Generell ausgeschlossen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie Tankstellen.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (3) BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlage.

Auf die Geschoßflächenzahl ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zugehörigen Umfassungswände und Treppenwände mit hinzuzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

Die Angaben sind der Nutzungsschablone zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte.

##### **3. Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB**

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Es sind entsprechend der Nutzungsschablone nur Einzelhäuser zulässig, deren Länge 15 m nicht überschreiten darf. Für die Hauptfirstrichtungen gelten die eingetragenen zeichnerischen Festsetzungen; ebenfalls für die Dachform und Dachneigung.

#### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, § 9 (1) 2, 10 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Sichtfelder ist keinerlei Bebauung zugelassen. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind nur bis zu einer Höhe von max. 60 cm über der angrenzenden Straßenhöhe erlaubt.

#### **5. Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB**

Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend den Festsetzungen anzuordnen. Nebenfirstrichtungen müssen höhenmäßig unter dem Hauptfirst liegen. Untergeordnete Bauteile (z. B. Gaupen, Erker) sind in den unteren 2/3 der Dachfläche anzuordnen. Firstrichtungen von Garagen und Nebenanlagen können von der Firstrichtung des Hauptgebäudes abweichen.

#### **6. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (2) BauGB**

Die Gebäudehöhen sind durch die Traufhöhe und die Firsthöhe festgelegt. Die Traufhöhe wird definiert als der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der mittleren Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Bord) im Bereich des Baugrundstückes (Traufseite). Firsthöhe ist der Abstand zwischen der mittleren Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Bord) im Bereich des Baugrundstückes und der Oberkante des obersten Dachziegels.

#### **7. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken, § 9 (1) 4 BauGB**

Der Stauraum zwischen dem Fahrbahnrand und dem Garagentor muß mindestens 5,50 m betragen.

#### **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB**

##### **Allgemeine Festlegungen**

- Vegetationspflege

Die Pflanzungen auf den Bauparzellen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Nachpflanzungen erfolgen auf Kosten des Eigentümers.

- Vegetationsentwicklung

##### **Öffentlicher Bereich**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grünfläche auf dem Flurstück 485/7 ist als öffentliche Begrünung auszuführen.

##### **Privater Bereich**

- a) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Saumzonen zur Wohngebietseingrünung sind mit standorttypischen Gehölzen auszubilden.
- b) Neben den gemäß a) auszubildenden Grünflächen sind alle weiteren nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch zu unterhalten.

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

#### **9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 25 b BauGB (Pflanzgebote)**

9 a Baumpflanzungen auf Baugrundstücke und Flurstück 485/7

Auf jedem Baugrundstück sowie auf dem Flurstück 485/7 ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzungen erfolgen in offenen Pflanzbeeten oder geschützten Baumscheiben von mindestens 4 m<sup>2</sup>. Pflanzbeete sind mit einer geschlossenen Vegetationsschicht zu versehen (Magerrasen oder geschlossene bodendeckende Gehölzbepflanzung).

zu verwendende Arten:

Wildbirne (*Pyrus communis*)  
 Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
 Stieleiche (*Quercus robur*)  
 Traubeneiche (*Quercus petraea*)

9 b Pflanzgebot für Wohngebietseingrünung (Saumzone).

Quantität: 1-2 Pflanzen je m<sup>2</sup> (1 Großstrauch je m<sup>2</sup>)

zu verwendende Arten:

Birke (*Betula pendula*)  
 Feldahorn (*Acer campestre*)  
 Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Hasel (*Corylus avellana*)  
 Hundsrose (*Rosa canina*)  
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)  
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
 Schlehe (*Prunus spinosa*)  
 Schottische Zaunrose (*Rosa rubiginosa*)  
 Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
 Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

#### **10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BauGB**

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den Baulandflächen zu dulden. Soweit es für die Zufahrt zum Grundstück erforderlich ist, dürfen diese Böschungen aufgefüllt bzw. abgegraben werden; sie dürfen jedoch nicht durch Stützmauern, die mehr als 30 cm über der Straßenhöhe hinausragen, ersetzt werden. Abstützungen der Straßeneinfassungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden (Betonrückenstützen der Randsteine).

#### **Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 83 Abs. 4 Sächs. BO**

##### **11. Dachgestaltung**

Bei den Wohngebäuden sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Bei Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer zugelassen. Die Dachflächen sind bei den Wohngebäuden mit einem roten bis rotbraunen Bedachungsmaterial kleinen Formats (Ziegel oder Betonsteine) einzudecken.

Solaranlagen werden zugelassen.

Die in der Nutzungsschablone festgelegten Dachneigungen sind bei den Wohngebäuden einzuhalten.

Die Summe der Gaupenbreiten darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Werden Garagen mit Satteldach oder Krüppelwalmdach gebaut, sind Material und Farbe der Dacheindeckung denen des Wohngebäudes anzupassen.

##### **12. Einfriedungen**

Einfriedungen sind wie folgt auszuführen:

Zäune an Hausgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen 0,80 m über der Straßenhöhe nicht überschreiten.

An anderen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung von 1,30 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

Geschlossene Einfriedungen (z. B. Betonmauern o. ä.) sind generell nicht zugelassen.

**13. Gebäude - Fassaden**

Die Gebäude sind überwiegend zu verputzen.  
Es sind gedeckte Farbtöne zu wählen, grelle Farben sind auszuschließen.  
Verklinkerungen sind, da nicht ortstypisch, nicht zugelassen. Holzverschalungen im Giebel (im Bereich zwischen Traufe und First) sind zugelassen.  
Garagen sind in ihrer Fassadengestaltung der des Hauptgebäudes anzugleichen.

**14. Grundstücksgestaltung**

Es dürfen keine Asphalt- oder geschlossenen Betonflächen außerhalb der Baukörper hergestellt werden.  
Die befestigten Flächen der Grundstücke sind auf ein Minimum zu beschränken.

**II. Hinweise**

**1. Archäologische Funde**

Erdarbeiten bedürfen gem. § 14 Abs. 1 SächsDschG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.  
Vor Beginn von Erd-, Erschließungs- und Bauarbeiten sind die erforderlichen archäologischen Grabungen durchzuführen.  
Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 89260, zu melden.  
Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.  
Diese Bestimmung ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.

**2. Schonung des Landschaftshaushaltes**

Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen sind umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere die Behandlung von Boden und Wasser. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

**3. Grundwasser/ Oberflächenwasser**

Die Festlegungen im WHG § 3 (1) 5, 6; § 3 (2) 1, 2 und § 34 sind einzuhalten. Das betrifft das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser, das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser sowie alle Maßnahmen, die geeignet sind, schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen.

- Oberflächenwasserabführung

Oberflächenwasser von Gebäuden und befestigten Flächen sind nach Möglichkeit vor Ort zurückzuhalten, zu versickern und durch Vegetation ist der Abfluß zu puffern. Die Bodenversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

**4. Abfallwirtschaft/Bodenschutz**

Sollte im Zuge der Erd- oder sonstiger Bauarbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z. B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkoppung von Chemikalien u. a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltbehörden (Umweltamt der Gemeinde oder des Landkreises sowie Umweltfachamt Radebeul) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.  
Die Erkundungen und Sanierung von Altlastverdachtsflächen hat nach dem "Altlastenprogramm des Landes Sachsen", herausgegeben vom Sächsischen Staatsministerium für Umwelt- und Landesentwicklung (SMU) im November 1991, in Absprache mit dem zuständigen LRA/Umweltamt zu erfolgen.  
Zur Abfallwirtschaft und zum Schutze des Bodens gelten folgende weitere Regelungen:

- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.  
Der beim Bau als Erdaushub anfallende unbelastete Oberboden ist zu sichern und einer Verwertung in Ab-

stimmung mit dem zuständigen Umweltfachamt zuzuführen.

- Für andere anfallende unbelastete Böden ist ein Massenausgleich auf der Baustelle durchzuführen bzw. eine Verwendung in Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt, z. B. zur Abdeckung von Deponien, anzustreben.
- Belastete und unbelastete Böden sind zu trennen. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind zu verhindern.
- Die Lagerung der Bau- und Betriebsstoffe hat so zu erfolgen, daß keine Bodenbelastungen auftreten können. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, daß Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.
- Unfälle auf der Baustelle, die zu Bodenkontaminationen führen, sind umgehend an das zuständige LRA zu melden.

Der erstmalige Anfall von Abfall ist durch den Abfallbesitzer unverzüglich dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Meißen anzuzeigen. Abfallsammelbehälter sind zum Zwecke der Leerung an gut durchlüfteter Stelle und in Fahrbahnnähe vorzusehen.

Abfälle sind vorrangig zu verwerten; das Anlegen eines Platzes zur Eigenkompostierung von organischen Abfällen auf dem Wohngrundstück wird empfohlen.

#### **5. Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung ist schadstofffrei/-arm vorzusehen.

Durch die Feueranlagen darf es zu keinen unzulässigen Emissionen und Belästigungen für die umliegende Wohnbebauung kommen.

Öl- und Gasfeuerstätten müssen so beschaffen sein, daß die Emissionen an Stickstoffoxiden durch feuertechnische Maßnahmen nach dem Stand der Technik begrenzt werden.

Sofern die Beheizung mit Öl erfolgt, müssen die Öltanks den sicherheitstechnischen Bestimmungen entsprechen und im Haveriefall so abgesichert sein, daß kein Öl in das Erdreich versickern kann.

#### **6. Höhenlage der Gebäude**

Dem Baugesuch sind mindestens 2 Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorhandenen und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beizufügen.

Die Geländeschnitte sind entlang der beiden Giebelseiten über die gesamte Grundstückslänge einschließlich der Straße zu legen.

#### **7. Grundstücksgestaltung**

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so daß Geländeänderungen auf ein Minimum reduziert werden. Grundstücksauffüllungen bis auf das geplante Straßenniveau sind zulässig.

#### **8. Grenz- und Gebäudeabstände**

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Bauordnung; sind jedoch durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

#### **9. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt.

Es wird auf § 213 BauGB und § 81 Sächs. BauO hingewiesen.