

TEIL B: TEXTL. FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gemäß § 4 BauNVO: Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen allgemeinen Wohngebiete die unter § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO bezeichneten allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig sind.
- Es wird gemäß § 1 Abs.6 BauNVO festgesetzt, daß die unter § 4 Abs.3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

- gemäß § 11 BauNVO: Sonstige Sondergebiete (SO1)

Hier: Gebiete für Einrichtungen und Anlagen für Schulung und Ausbildung (BSZ),

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Sondergebiete (SO1) werden die jeweiligen Zweckbestimmungen sowie die zulässigen Nutzungen wie folgt festgesetzt. Das ausgewiesene Sondergebiet dient der Unterbringung von Schul- und Ausbildungseinrichtungen. Zulässig sind:

- Schulgebäude,
- Räume für Fortbildungsveranstaltungen,
- Ausbildungswerkstätten sowie technische Anlagen die der Ausbildung dienen,
- Internate, Gästehäuser und sonstige Unterkünfte für Schüler, Auszubildende, Lehr- und Betreuungspersonal sowie damit in Zusammenhang stehende Anlagen und Einrichtungen,
- der Versorgung des Gebietes dienende Anlagen und Einrichtungen (z.B. Speise- und Gastwirtschaften, Kantinen),
- Schulsportanlagen,
- Verwaltungseinrichtungen, die im Zusammenhang mit den Schulungs- und Ausbildungsanlagen und -einrichtungen stehen.

- gemäß § 11 BauNVO: Sonstige Sondergebiete (SO2)

Hier: Gebiete für Einrichtungen und Anlagen für Schulung und Ausbildung (BSZ) und für die Errichtung von Einrichtungen des Gastronomie- und Beherbergungsgewerbes (Beherbergung),

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Sondergebiete (SO2) werden die jeweiligen die Zweckbestimmungen sowie die zulässigen Nutzungen wie folgt festgesetzt. Das ausgewiesene Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Schul- und Ausbildungseinrichtungen. Zulässig sind:

- Schulgebäude,
- Räume für Fortbildungsveranstaltungen,
- Ausbildungswerkstätten sowie technische Anlagen die der Ausbildung dienen,
- Internate, Gästehäuser und sonstige Unterkünfte für Schüler, Auszubildende, Lehr- und Betreuungspersonal sowie damit in Zusammenhang stehende Anlagen und Einrichtungen,
- der Versorgung des Gebietes dienende Anlagen und Einrichtungen (z.B. Speise- und Gastwirtschaften, Kantinen),
- Schulsportanlagen,
- Verwaltungseinrichtungen, die im Zusammenhang mit den Schulungs- und Ausbildungsanlagen und -einrichtungen stehen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Gaststättenbetrieb mit maximal 60 Betten,

- gemäß § 6 BauNVO: Mischgebiet (MI)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 500m²,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß im Mischgebiet die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO genannten Einrichtungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 3 BauNVO bezeichnete Ausnahme (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt:

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig (§ 14 Abs.2 BauNVO). Die gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Bauliche Anlagen die der Sicherung der Löschwasserversorgung dienen, sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ohne Einschränkung zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung ausnahmsweise zulässig.

ausnahmsweise zulässig (§ 14 Abs.2 BauNVO). Die gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Bauliche Anlagen die der Sicherung der Löschwasserversorgung dienen, sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ohne Einschränkung zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung ausnahmsweise zulässig. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Freianlagen zur Kleintierhaltung zulässig, sofern aus vorgenannter Regelung, unter 1.1.2 Satz 4, nichts entgegenspricht.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung der:

- Grundflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO) (siehe Plan)
 - max. Größe der Grundfläche (§§ 16 und 20 BauNVO) (siehe Plan)
 - Geschößflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO) (siehe Plan)
 - max. Größe der Geschößfläche (§§ 16 und 20 BauNVO) (siehe Plan)
 - Zahl der Vollgeschoße (§§ 16 und 20 BauNVO) (siehe Plan)
 - Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) (siehe Plan)
- hier: maximal zulässige Firsthöhe. Die zulässige Firsthöhe wird in Metern nach anbaufähiger Straßenhöhe festgesetzt. Als anbaufähige Straßenhöhe gilt die Oberkante der Fahrbahndecke, mittig zur Straßenachse, im Endausbaustadium, gemessen an der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche. Bei erheblichen Längsgefälle der Straßenfläche ist die Ausgangshöhe zu mitteln. Die Zahl der Vollgeschoße und Höhe der baulichen Anlage wird dabei als Höchstgrenze bestimmt (§ 16 Abs. 4 BauNVO).

1.2 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 BauNVO)

Bauweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden festgesetzt:

- offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) (siehe Plan)
- In der offenen Bauweise (o) sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO) (siehe Plan)
- Als Einzelhäuser verstehen sich funktional selbständige, allseitig freistehend Gebäude.
- Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO) (siehe Plan)
- Als Doppelhäuser verstehen sich zwei selbständig nutzbare an einer gemeinsamen Gebäudewand aneinandergebaute, im übrigen jedoch freistehende Gebäude.

1.2.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die durch Planeinschrieb vorgegebene Firstrichtung ist für die Ausrichtung der Hauptbaukörper zwingend vorgeschrieben.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann bis max. 1,5 m zugelassen werden. Im Weiteren gilt folgende Ausnahmeregelung: Vorhandene Wochenendhäuser, die sich teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, können ausnahmsweise in ihrer vorhandenen Kubatur zur Nutzungsänderung zugelassen werden, bauliche Erweiterungen sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen zulässig. Offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag auszubilden.

1.5 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt und gliedern sich in:

- Straßenverkehrsflächen,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
 - öffentliche Parkfläche,
 - verkehrsberuhigter Bereich und
 - Fußgängerbereich.

1.6 Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15)

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen werden als öffentliche oder private Grünflächen festgesetzt. Die Anlage von Fußwegen und von Grundstückszufahrten innerhalb der Grünflächen ist zulässig.

1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs. 1a BauGB)

Alle befestigten Flächen, ausgenommen sind Straßenverkehrsflächen, sind mit einem Belag zu befestigen, der eine direkte Regenwasserversickerung zuläßt. Das anfallende Niederschlagswasser auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist direkt oder über geeignete Maßnahmen (Mulden, Rigolen) in die Grünflächen zu entwässern.

Der Oberboden ist nach DIN 18 300 vor Beginn jeder Baumaßnahme auf den betroffenen Flächen abzutragen, zu lagern und später wieder anzutragen.

Die Gestaltung der Maßnahmenflächen richtet sich nach den vorgegebenen Maßnahmenplänen und Pflanzschemata. Für die Pflanzung sind die angegebenen Gehölzarten und -qualitäten zu verwenden. Die Fahrgassen und Rasenflächen sind nach Abschluß der Entwicklungspflege der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Nach Abschluß der Pflanzarbeiten sind auf den 16.442 m² der Maßnahmenfläche 1 insgesamt zu pflanzen:

Tabelle 4 - Gehölze für Maßnahme 1

Anzahl	Art	Bot Name	Qualität
135	Feldahorn	Acer campestre	Hei, 2xv, Co., 175-200
90	Hainbuche	Carpinus betulus	Hei, 2xv, m.B., 175-200
360	Hasel	Corylus avellana	Str., 100-150
450	Weißdorn	Crataegus monogyna	Str., 100-150
585	Faulbaum	Frangula alnus	Str., 60-100
900	Schlehe	Prunus spinosa	Str., 60-100
450	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Str., 100-150
720	Hundsrose	Rosa canina	Str., 60-100
90	Holunder	Sambucus nigra	Str., 100-150

Nach Abschluß der Pflanzarbeiten sind auf den 2.072 m² der Maßnahmenfläche 2 insgesamt zu pflanzen:

Tabelle 5 - Gehölze für Maßnahme 2

Anzahl	Art	Bot Name	Qualität
144	Bluthartriegel	Cornus sanguineum	Str., 60-100
144	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str., 60-100
88	Traubenkirsche	Prunus padus	Hei, 2xv, Co., 175-200
144	Schneeball	Viburnum opulus	Str., 60-100

1.8 Umsetzungsfristen

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen auf den privaten Grünflächen sind spätestens im 2. Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu realisieren und langfristig zu erhalten. DIN 18916 Leistungen der Fertigstellungspflege und DIN 18919 Entwicklungs- und Unterhaltspflege von Grünflächen sind entsprechend anzuwenden.

1.9 Verbrennungsverbote und Verwendungsbeschränkungen für luftverunreinigende Stoffe (§9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Plangebiet wird die Errichtung von Heizungsanlagen für Kohle als Brennstoffe zur Grundwärmeerzeugung ausgeschlossen.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die mit dem Planzeichen versehene Mauer stellt eine Schutzvorkehrung i.S.d. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) dar und ist dauerhaft zu erhalten. Fehlende Mauerteile sind zu ergänzen. Bei notwendigem Abriss der Wand ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (§9 Abs.1 Nr.25a)b BauGB)

Die vorhandenen naturnahen Bepflanzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei unvermeidbarem Einschlag von Gehölzen ist im Einzelfall eine Genehmigung der Gemeinde einzuholen sowie eine Ersatzpflanzung entsprechend der Baumschutzsatzung der Gemeinde durchzuführen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 83 Abs.1 Nr.1 SächsBO)

2.1.1 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zulässigen Dachneigungen durch Einscrieb in die Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Als geneigte Dachformen sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig.

Für die Dacheindeckungen der geneigten Dächer sind nur gebrannte Tonziegel und Betondachsteine in den Farbgebungen rot bis braun bzw. anthrazitgrau zulässig. Dacheindeckung aus glasiertem Material ist unzulässig. Dachaufbauten aus Glas sowie technische Anlagen zur Strom- und Warmwassergewinnung sind zulässig.

Nebenanlagen bzw. untergeordnete, ergänzende und verbindende Gebäudeteile können mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern versehen werden können.

2.1.1 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen aus naturbelassenem Material sind ohne Höhenbeschränkung zulässig. Nichtpflanzliche Einfriedungen aus Stein, Metall u.s.w. sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

2.1.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Eine fluoreszierende Farbgebung sowie grell leuchtende oder blinkende Leuchtreklame sowie zeitweise oder sich ständig bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.1.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind aus natürlichen Baustoffen herzustellen. Unzulässig sind Verblendungen der Außenwände aus Kunststoff, Faserzement, glasiertem Material sowie Metall. Ausnahmsweise können in den Sondergebieten Außenfassaden in Metall zugelassen werden.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 83 Abs.1 Nr.4 SächsBO i.V.m. § 9 Abs.1 SächsBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsflächen benötigt werden.

3. Hinweise

3.1 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes befindet sich laut sächsischem Altlastenkataster (SALKA) folgende Altlastenverdachtsfläche : Altstandort „ehemaliger Flugplatz Rote Jahne“, Altlastenkennziffer : 74200295, Mittelpunktkoordinaten : H 5708300 , R 4547400.

3.2 Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe

Entsprechend § 2 SächsDSchG i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 SächsDSchG wird auf die Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe hingewiesen. Die Antragstellung muss mindestens 3 Wochen vor Baubeginn beim Landesamt für Archäologie, Fr. Dr. Friedrich, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Tel. 0251/8926632, erfolgen.

3.3 Munitionsfunde

Bei Erdarbeiten auf dem Gelände des ehemaligen Flugplatzes der „Roten Jahne“ ist mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit Auffinden von Munition oder Munitionsteilen zu rechnen ist. Die nächste Polizeidienststelle oder Polizeibehörde ist hiervon in Kenntnis zu setzen. Das gilt auch im Zweifelsfall.

3.4 Fassadenbegrünung

Geeignete Fassaden sollen begrünt werden.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 81 SächsBO)

Ordnungswidrig gemäß § 81 Abs.1 Nr.11 SächsBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 83 Abs.1 SächsBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 83 Abs.2 SächsBO mit einer Geldstrafe bis zu 1000 Euro