

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB und §§ 2 und 5 BauNVO)

- 1.1 Innerhalb des Kleinsiedlungsgebietes **WS** sind die nach § 2 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht zulässig.
- 1.2 Innerhalb des Kleinsiedlungsgebietes **WS** sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie Tankstellen auch als Ausnahmen nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

- 2.1 Als Bezugshöhe wird die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks.
- 2.2 Die Höhen baulicher Anlagen sind als Traufhöhen über der Bezugshöhe gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand über der Bezugshöhe festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 und § 14 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
- 3.3 In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Gebäude und bauliche Anlagen, die der Gartennutzung und der Kleintierhaltung dienen, Terrassen, Swimmingpools, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, Abstellplätze und Einhausungen von Müllbehältern sowie Zufahrten und Zuwegungen zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO)

Innerhalb des Kleinsiedlungsgebietes **WS** ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Haus. Davon darf max. 1 WE als Ferienwohnung genutzt werden. Eine ausschließliche Nutzung als Ferienwohnung ist unzulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

In den Baugebieten sind pro WE zwei Stellplätze zu errichten. Für die Einrichtung einer Ferienwohnung ist ein Stellplatz nachzuweisen.

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

- 6.1 Die Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- 6.2 Die Planstraße ist als Mischverkehrsfläche mit folgendem Querschnitt herzustellen.
 - Seitenstreifen für Bord und Rückenstütze, Regenrinne und Beleuchtung 1,00 m
 - Fahrbahnbreite 4,50 m
 - Seitenstreifen für Bord und Rückenstütze, Regenrinne und Beleuchtung 1,00 m

Summe 6,50 m

- 6.3 An der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – landwirtschaftlicher Weg - ist die Einordnung für Zufahrten unzulässig.

7. Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 7.1 Das in den Baugebieten anfallende Oberflächenwasser ist auf den unbefestigten Grundstücksflächen zu versickern. Für das Oberflächenwasser der Dachflächen und Wege, Terrassen und Stellplätze ist eine Regenrückhalteanlage auf dem Grundstück vorzusehen. Der Regenwasserablauf (Notüberlauf) in das Netz des Versorgungsunternehmens ist auf 1,0 l/s pro Grundstück zu begrenzen.
- 7.2 Das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in das Netz des zuständigen Entsorgungsunternehmens einzuleiten. Des Weiteren können die Notüberläufe aus den Regenrückhalteanlagen auf den Baugrundstücken ebenfalls eingeleitet werden, allerdings in gedrosselter Form. Die Gesamt-Einleitmenge aller im B-Plangebiet anzuschließenden öffentlichen und privaten Flächen wird auf maximal 22,0 l/s begrenzt (7,0 l/s Verkehrsfläche, 15 x 1,0 l/s private Regenrückhalteanlagen).

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

- 8.1 Innerhalb des Plangebietes sind für den Verlust von vorgefundenen Quartieren und Nestern, Ersatzquartiere bereits vor Beginn der Baumaßnahme an geeigneten Gehölzen oder Bauwerken im Plangebiet und im direkten Umfeld anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Die Durchführung der erforderlichen Fällarbeiten im Zuge der Baufreimachung im Plangebiet sind auf den Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zu beschränken.
- 8.3 Zur Kontrolle der Gehölze vor Fällung ist zur Ermittlung der tatsächlich genutzten Quartiere eine artenschutzfachliche Fällbetreuung von einer fachkundigen Person, die der unteren Naturschutzbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung hat dafür zu sorgen, dass die Maßnahme gemäß den Vorgaben vollständig, richtig und innerhalb der vorgesehenen Fristen durchgeführt wird. Für die im Rahmen der ökologischen Fällbetreuung gefundenen Quartiere ist ein Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG zu stellen. Die erforderlichen Ersatzquartiere sind dann vor der Beseitigung der Lebensstätten (Baumfällung) zu schaffen. Die Standorte sind festzulegen.
- 8.4 Aufgefundene lebende wie auch tote Tiere, sind fachgerecht zu bergen. Über deren Fund ist das Landratsamt LK Leipzig (Umweltamt, Sachgebiet Natur- und Landschaftsschutz) unverzüglich zu informieren, welche über den Verbleib der Tiere entscheidet und das weitere Vorgehen in Bezug auf die geplante Fällung entscheidet.
- 8.5 Sollte im Rahmen der Fällarbeiten und der damit verbundenen Überwachung durch die ökologische Baubegleitung festgestellt werden, dass weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind, deren Existenz bis dato nicht bekannt waren, entsteht weiterer Kompensationsbedarf, welcher mit der uNB abzustimmen ist. Es ist ein Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG zu stellen. Standortbezogene Ersatzquartiere sind vorzuschlagen.
- 8.6 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Durchführung der Ersatzmaßnahmen ist durch die ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu protokollieren. Das Abnahmeprotokoll ist der uNB zeitnah zur Kenntnisnahme vorzulegen.
- 8.7 Die zu erhaltenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 9.1 Pro Grundstück ist je angefangene 300 m² als Baugebiet festgelegte Grundstücksfläche mindestens ein Baum, 3xv. m. Ballen mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm, zu pflanzen.
- 9.2 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete ist ein Baum als klein-kroniges Gehölz zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.
- 9.3 Innerhalb der mit Pflanzgeboten zur Erhaltung belegten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die, für die im Zuge der Baufreimachung notwendigen Fällarbeiten, erforderlichen Ersatzmaßnahmen zu realisieren. Der vorhandene Gehölzbestand (Bäume und Sträucher) und die realisierten Ersatzmaßnahmen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ist eine geschlossene Heckenpflanzung in einer Breite von mindestens 2 m anzupflanzen.
- 9.4 Innerhalb der mit Pflanzgeboten zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern belegten Flächen ist eine geschlossene Heckenpflanzung in einer Breite von mindestens 2 m vorzusehen. Je angefangene 100 m² ist ein Obstgehölz zu pflanzen.
- 9.5 Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme auszuführen. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§§ 89 SächsBO i. V. m. § 9 (4) BauGB

10. Gestaltung der Baukörper

- 10.1 Nebengebäude, Garagen sowie untergeordnete Anbauten müssen zusammen mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden. Für die Gebäudegrundform aller Neubauten ist die Proportion Giebelseite: Traufseite mit 1:1,3 bis max. 1,5 einzuhalten. Die maximale Gebäudebreite der Giebelseite soll 10 m nicht überschreiten.
- 10.2 Die Ausrichtung der Baukörper muss parallel zur der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche erfolgen.
- 10.3 DACHFORM UND DACHNEIGUNG
- Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach mit einer Neigung von 42-45° auszuführen, wobei die Firstlinie parallel zur Gebäudelängsfront verlaufen muss.
 - Die Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldach mit einer Neigung von 22-45° oder als Flachdach auszuführen.
 - Das Anbringen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese Anlagen sind in den Dachflächen zu integrieren.
 - Liegenden Dachflächenfenster dürfen nicht mehr als 30% der Trauflänge des Gebäudes ausmachen und sind axial zur Gesamtfassade auszurichten.
 - Der Kniestock der Gebäude darf maximal 0,50m betragen. Der Kniestock ergibt sich aus dem Schnittpunkt Wandfläche gemessen ab Oberkante Dachgeschossfußboden und Unterkante des Dachsparrens.
 - Der Dachüberstand am Ortgang darf maximal 0,20 m betragen; an der Traufe darf er 0,30 m nicht überschreiten.

10.3 DACHAUFBAUTEN

- Als Dachaufbauten sind Einzelgaupen in Form von Gaupen mit Satteldach, Schlepp- und Fledermausgaupen, die insgesamt nicht mehr als 4/10 der Firstlänge einnehmen dürfen, zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Die Verkleidung der Dachgaupen mit glänzendem Material (z.B. Metall, Kunststoff) ist nicht gestattet.

10.4 FASSADE

Die Straßenfassade muss als Lochfassade mit höherem Wandanteil ausgebildet werden. Die Anordnung von Wandöffnungen hat durch horizontale Reihung und Anordnung auf vertikalen Achsen zu erfolgen.

10.5 FENSTER UND AUSSENTÜREN

Die Fenster und Außentüren sind grundsätzlich in Holz auszuführen. Die Fensterflächen sind durch Glas teilende oder aufgesetzte Sprossen zu gliedern. Es sind stehende Fensterformate zu verwenden. Trapezförmige Fenster sind nicht zulässig. Außen aufgesetzte Rollladenkästen sind nicht zulässig.

10.6 MATERIAL UND FARBE

- Als Dachdeckungsmaterial sind rote Tonziegel bzw. Dachsteine zu verwenden. Edelengobierete Dachziegel sind nicht zulässig.
- Die Außenwände sind mit einem mineralischen Putz (Körnung bis maximal 2,5 mm) zu versehen und sind farblich zu gestalten.
- Für die farbliche Gestaltung von Fassade und Zaun ist ein weißer Farbton nicht zulässig.

11. Einfriedungen

- 11.1 Als Grundstückseinfriedungen sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung mit einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.
- 11.2 An den von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksgrenzen sind alternativ dazu Maschendraht- oder Gitterzäune nur im Zusammenhang mit einer Bepflanzung zulässig (z.B. in Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzungen).

12. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke und Stellflächen

- 12.1 In allen Baugebieten sind Verkehrsflächen mit dorftypischen, kleinteiligen natürlichen Materialien zu befestigen (Naturstein, Ziegel).
- 12.2 Vorgärten dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.
- 12.3 Die nicht versiegelten Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

13. Werbeanlagen

- 13.1 Werbeanlagen, Warenautomaten und Firmenschilder sind in einer Form, Art, Größe, Material und Farbe zulässig, die sich harmonisch in das Gesamtbild der Fassade und des Straßenraumes einfügt.
- 13.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 13.3 Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nur bis zur Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses sowie in Schaufenstern angebracht werden. Sie dürfen nicht von einer Ge-

Textliche Festsetzungen

bäudefassade auf die Fassade benachbarter Gebäude übergreifen. Auf Dächern sind Reklameschrift, Werbe- oder Firmenzeichen nicht zulässig.

C ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN FÜR FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ VON EINGRIFFEN IN BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BAUGB)

14	Bezeichnung	Rödgener Weg
	Gemarkung	Dreiskau
	Flurstücks- Nr.	442
	Aufwertungsfläche in ha	1,03
	Maßnahmenbeschreibung	Anpflanzen von Obstgehölzen gem. Pflanzliste einschließlich deren Entwicklung und dauerhaften Pflege (Mahd) mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“