

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### I. **FESTSETZUNGEN** [§ 9 Abs. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

#### 1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** [§ 9 Abs. 1 BauGB]

##### 1.1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

In den als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

##### 1.2. **STELLUNG BAULICHER ANLAGEN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Die im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzte Hauptfächrichtung für Hauptbaukörper mit Sattel- oder Walmdach gibt für Hauptbaukörper mit Flach- oder Zeltdach deren Richtung vor. Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind von der Festsetzung „Stellung baulicher Anlagen“ nicht betroffen.

##### 1.3. **GARAGEN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend dürfen Garagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie noch einen Mindestabstand von 5 m zur nächstliegenden Straßenbegrenzungslinie aufweisen. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

##### 1.4. **VERKEHRSFLÄCHEN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Die im Teil A: Planzeichnung dargestellte Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

##### 1.5. **ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Je Grundstück ist nur eine Zu-/Ausfahrt mit einer Gesamtbreite von max. 3 m zulässig. Diese Festsetzung gilt auch innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche.

##### 1.6. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Oberflächenbefestigung: Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

##### 1.7. **FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Hausgärten: Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen:

- a)  $\geq 20\%$  mit einheimischen standortgerechten Sträuchern ( $\geq 5$  Stk./10 m<sup>2</sup>) und
- b) mit einem hochstämmigen Obstbaum oder einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbaum, Stammumfang mindestens  $\geq 14$  cm bis 16 cm, je angefangene 150 m<sup>2</sup>.

Bereits vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölze und Pflanzqualitäten ent-

sprechend den Pflanzempfehlungen der Pflanzenliste im Anhang 6 der Begründung zum Bebauungsplan.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]**

### **2.1. DACHFORMEN**

Mit Ausnahme von Anbauten und baulichen Nebenanlagen sind ausschließlich die im Teil A: Planzeichnung in den Nutzungsschablonen festgesetzten Dachformen mit gleichbleibender Firsthöhe zulässig. Sonder- oder Unterformen, z.B. Krüppelwalmdächer, Zwerchgiebeldächer, mit Dachflächen aus Pultdächern ohne gemeinsamen First nachempfundene Sattel- oder Walmdächer, sind nicht zulässig.

### **2.2. DACHFARBEN**

Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind anthrazit-graue, braune und rote Farbtöne zulässig. Das gilt nicht für Solarenergieanlagen und begrünte Dächer.

### **2.3. EINFRIEDUNGEN**

2.3.1. Als Einfriedungen sind Zäune und/oder Hecken mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Drahtzäune sind nur zulässig in Verbindung mit Hecken- oder Strauchhinterpflanzungen, die ebenfalls eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen.

2.3.2. Die Herstellung von Grundstückseinfriedungen hat so zu erfolgen, dass die Bereiche mit nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Leitungsrechten von den angrenzenden öffentlichen Straßen zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken zur Gewährleistung des sicheren Betriebs der dort befindlichen unterirdischen Versorgungsleitungen sowie deren mögliche spätere Aufnahme und Neuverlegung jederzeit ungehindert zugänglich ist.

## **II. HINWEISE**

### **II-1 ARCHÄOLOGISCHER DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMALPFLEGE**

Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden indirekt berührt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in das Erdreich archäologische Befunde und Funde als Sachzeugen früher Besiedlungen und damit Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG aufgefunden und zerstört werden können, an deren fachgerechter Erhaltung, Sicherung, Bergung und Dokumentation ein geschichtliches, wissenschaftlich öffentliches Interesse besteht.

Allein die Landesoberbehörden und deren Beauftragte (hier das Landesamt für Archäologie Sachsen und deren Mitarbeiter) sind nach § 20 Abs. 4 SächsDSchG berechtigt, aufgetretene Bodenfunde (Kulturdenkmale) zu dokumentieren und zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen, weshalb die bauausführenden Firmen ausdrücklich auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG und dessen strikte Beachtung hinzuweisen sind.

#### **§ 20 SächsDSchG:**

(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Werden Sachzeugen früher Besiedlungen gefunden, kann es zu archäologischen Untersuchungen mit Befunddokumentationen kommen. Bauverzögerungen sind dann nicht ganz auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen/Personen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

## **II-2 BAUM- UND GEHÖLZSCHUTZ**

Hinsichtlich der artgerechten Pflege und von Eingriffen in den Baum- und Gehölzbestand wird auf die Bestimmungen und Genehmigungspflichten der Baumschutzsatzung der Stadt Taucha verwiesen.

## **II-3 NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT**

Zum vorbeugenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie bei Wohnbauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation im Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen untersuchen zu lassen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen unter folgender Anschrift konsultiert werden:  
Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft

Radonberatungsstelle

- Besucheradresse: Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4  
08301 Bad Schlema
- Öffnungszeiten: Dienstag und Donnerstag 10.00 Uhr - 12.00 Uhr und  
13.30 Uhr - 16.00 Uhr  
sowie nach Vereinbarung
- Telefon/Fax: 03772 24214
- eMail: radonberatung@smul.sachsen.de
- Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de