



Gemeinde  
Großolbersdorf  
Erzgebirgskreis

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
DES VORZEITIGEN  
BEBAUUNGSPLANES  
"HEINZEBANKSTRASSE"

TEIL B:  
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Planfassung vom 27.03.2017, redaktionell geändert: 07.07.2017



**Ingenieurbüro Gerlach**

09430 Drebach, Hauptstraße 2 Tel. (Fax): 037341/3496 (3420) E-Mail: IB.Gerlach@t-online.de

## Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1 und 1a) BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA: gemäß § 4 BauNVO

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- (2) Zulässig sind:
  1. Wohngebäude
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
  3. Anlagen für Verwaltungen
  4. Gartenbaubetriebe

Nicht zugelassen werden die unter Absatz 3 Nr. 5 des § 4 der BauNVO aufgeführten Tankstellen

MI: gemäß § 8 BauNVO

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- (2) Zulässig sind:
  1. Wohngebäude
  2. Geschäfts- und Bürogebäude
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  4. sonstige Gewerbebetriebe
  5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  6. Gartenbaubetriebe

Unzulässig sind die unter Absatz 2 des § 6 der BauNVO aufgeführten:

- Nr. 7 Tankstellen, ausgenommen sind hiervon Anlagen für den Eigenbedarf
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

sowie die unter Absatz 3 des § 6 der BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3 Nr. 2

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

### **2.1 Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl ist nach § 19 (4) BauNVO mit den Obergrenzen festgelegt

- im MI GRZ = 0,6
- im WA GRZ = 0,4

### **2.2 Zulässige Höhen der baulichen Anlage nach § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO**

Als Bezugspunkt für die maximalen Firsthöhen dient die Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße (angrenzende Begrenzungslinie), gemessen mittig von der geplanten Grundstückszufahrt. Für das allgemeine Wohngebiet wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Ebene 0) genauer definiert unter Punkt II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 1.1.

## **3. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

### **3.1 Bauweise nach § 22 BauNVO**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser entsprechend der Nutzungsschablonen zugelassen. Es gilt eine offene Bauweise für WA und MI.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstige nach § 6 SächsBauO in den Abstandsflächen von Gebäuden zulässig. Gestattungsfähige bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Davon ausgeschlossen sind im WA pro Wohnhaus ein Gartenhäuschen/Geräteschuppen mit einer max. Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> und einer Terrasse bis zu einer befestigten Fläche von max. 25 m<sup>2</sup> und einer max. Höhe von 0,9 m über Gelände sowie Zuwegung.

Vorbauten im Sinne § 6 (6) SächsBauO sind nur in Baufeldern zulässig.

## **4. Garagen, Carports, Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB**

Im Plangebiet sind Garagen / Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Außerhalb der Baufelder ist max. ein befestigter und nicht überdachter Stellplatz zulässig.

Je Wohnung und Wohnhaus sind 2 Stellplätze, auch als Garagen oder als Carports einzelstehend oder an das Hauptgebäude angebaut zu errichten. Für andere Nutzungen gelten für die Stellplätze die Richttabelle der SächsBauO v. 28.5.2004, die auf den privaten Grundstücken zu errichten sind.

## **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes sind höchstens 2 Wohnungen (einschl. Einliegerwohnung) zulässig.

**6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit eines Erschließungsträgers nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Die in der Planzeichnung bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der ETW, Telekom, eins energie, der envia, des LASuV und des Abwasserzweckverbandes zu belasten. Mögliche Überfahrten sind nachträglich überfahrbar auszubauen.

**II. Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und § 9 (1a) BauGB**

**1. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 1 - Pflanzgebot 1: in den ausgewählten Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind pro Grundstück 3 hochstämmige Laub- oder Obstbäume bis zu 10 m max. Höhe sowie 3 Sträucher bzw. Gehölzer mehrreihig und versetzt anzupflanzen
- 2 - Pflanzgebot 2: Pro 100 m<sup>2</sup> Fläche ist ein hochstämmiger Laubbaum bis 20 m Höhe in Gruppen mit 4 niedrigeren Bäumen und Gehölzen zum Randbereich anzuordnen.
- 3 - Pflanzgebot 3: Das Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung ist als Feldgehölz zu entwickeln in Form einer lockeren Anpflanzung von einheimischen Baum- und Gehölzgruppen bis max. 10 m Höhe. Dabei sind pro 100 m<sup>2</sup> Fläche mind. 2 Laubbäume und 6 Gehölze gruppenweise anzupflanzen und die Fläche ist extensiv zu pflegen.
- 4 - Pflanzgebot 4: Pflanzung eines großkronigen Baumes bis 20 m Höhe auf Grün- bzw. nicht zu befestigende Fläche.
- 5 - Pflanzgebot 5: Zur Gestaltung der Grüninsel werden ein großkroniger Laubbaum bis 20 m Höhe in Kombination mit 3 Gehölzen bis max. 5 m Höhe kombiniert. Geringfügige Abweichungen vom eingetragenen Standort sind zulässig.
- 6 - Pflanzgebot 6: Zur Umgrenzung des naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebeckens sind Sträucher geringer Höhe im Abstand von 3,0 m zum Becken umlaufend in Gruppen zu pflanzen. Die übrigen Flächenanteile sind bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

Für alle Pflanzgebote gilt: Es sind Pflanzen aus nachfolgender Liste einheimischer Gehölzarten zu verwenden. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nach einem evtl. Verlust nachzupflanzen. Bei Gehölzen bis 2,0 m Höhe ist ein Abstand zu Nachbargrundstücken bzw. zur Straße/Weg von 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen und Bäumen über 2,0 m Höhe vergrößert sich der Abstand auf 2,0 m.

Gehölzfreie Grünflächen, die einer intensiven Nutzung unterliegen (Straßenbegleitgrün) sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend zu pflegen.

Ansonsten sind im Bereich der Grünflächen entlang der Wege und Straßen bevorzugt extensive Gras-, Stauden- und Wildkrautfluren auf abgemagertem Substrat anzulegen.

## 2. **Liste einheimischer Gehölzarten**

### heimische Gehölze bis 5 m Höhe

<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigr. Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingr. Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Daphne mezereum</i>	Gemeiner Seidelbast
<i>Genista germanica</i>	Deutscher Ginster
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes uva-crispa</i>	Wilde Stachelbeere
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rosa canina aggr.</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa dumalis</i>	Graugrüne Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix repens</i>	Kriech-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

### heimische Gehölze 5 bis 10 m Höhe

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Rhmnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

### heimische Gehölze 10 bis 20 m Höhe

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

heimische Gehölze über 20 m Höhe

<i>Abies alba</i>	<i>Tanne</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Schwarz-Erle</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hänge-Birke</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rot-Buche</i>
<i>Picea abies</i>	<i>Fichte</i>
<i>Pinus sylvestris</i>	<i>Gemeine Kiefer</i>
<i>Populus nigra</i>	<i>Schwarz-Pappel</i>
<i>Populus tremula</i>	<i>Zitter-Pappel</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Salix alba</i>	<i>Silber-Weide</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommer-Linde</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Berg-Ulme</i>
<i>Ulmus laevis</i>	<i>Flatter-Ulme</i>
<i>Ulmus minor</i>	<i>Feld-Ulme</i>

**3. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

3.1 Fläche innerhalb des Bebauungsplanes:

- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens, zusätzlich Pflanzgebot 6
- Gestaltung der öffentlichen Grünfläche durch Gehölzbepflanzung (Pflanzgebot 2 )

3.2 Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

- Ersatzmaßnahme 1 - Gehölzaufforstung auf angrenzenden Restflächen
- Ersatzmaßnahme 2 - Renaturierung Wiesengrundbach im Bereich der Verrohrung
- Ersatzmaßnahme 3 - Gehölzbepflanzung (Pflanzgebot 2) auf Flurstück Nr. 517/25 als Ersatz für den Wegfall der Gestaltungsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Begründung Pkt. 6)

**Zuordnungsfestsetzung für externen Ausgleich:**

Für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet erfolgt zusätzlich zu 3.1 die Festsetzung von folgenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes:

Maßnahmeplan für Ersatzmaßnahme 1 : Lageplan mit Ersatzflächen für Umwandlung von Intensivgrünland in Gehölzflächen als Anlage 3 der Begründung der 1. Änderung zum Bebauungsplan

Maßnahmeplan für Ersatzmaßnahme 2 : Erläuterungen Revitalisierung Wiesengrundbach in Großolbersdorf - Öffnung der Verrohrung - als Anlage 4 der Begründung der 1. Änderung zum Bebauungsplan

Maßnahmeplan für Ersatzmaßnahme 3: Auf der Planzeichnung zur 2. vereinfachten Änderung wurde die Ersatzpflanzfläche gleicher Größe mit Pflanzgebot gekennzeichnet

### **III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) SächsBauO – örtl. Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen nach § 89 (1) Nr. 1 SächsBauO**

##### 1.1 Höheneinordnung der Gebäude

###### WA:

OK Fb EG (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) = Ebene 0  
zwingend 0,0 m bis 1,0 m über OK vorh. Gelände Höhe

Bezugspunkt der Festsetzungen ist die gemittelte Höhe des Geländes mittig zwischen den Schnittpunkten der Nachbargrenzen des jeweiligen Baugrundstückes senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie

Ausnahme: Für das nördlichste Grundstück im WA gilt als Bezugshöhe für OK Fb EG die Höhe der Erschließungsstraße mittig im Zufahrtsbereich des Grundstückes. Des Weiteren soll hier mit Geländeauffüllungen bis zu 1,0 m an der nördlichen (hangseitigen) Gebäudeseite sichergestellt werden, dass das Dach- und Oberflächenwasser an die Leitung in der Erschließungsstraße angeschlossen werden kann.

##### 1.2 Dächer

###### WA:

Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von  $\geq 10^\circ$  zulässig

###### MI:

Es sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu  $45^\circ$  zulässig

###### Dachbeläge:

Ausgeschlossen sind die „bunten“ Farben wie blau, grün, gelb, violett sowie stark reflektierende und glänzende Materialien.

Zulässig sind Einzelgauben als Giebel-, Spitz-, Schlepp- oder Flachgauben; max. Gaubenlänge bis  $\frac{1}{2}$  Dachlänge. Andere Gaubenformen sind nicht zulässig.

##### 1.3 Fassaden

Vorbauten wie Erker / Balkone / Wintergärten sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.

Ausgenommen sind Klinkerfassaden und stark reflektierende, glänzende und grelle Materialien.

##### 1.4 Nebengebäude

Nebengebäude und Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

##### 1.5 Gelände

Böschungen und befestigte Stützmauern / Terrassierungen und Stufenabfolgen im Grundstück sind jeweils bis 1,50 m Höhe zulässig.

## **2. Einfriedungen nach § 89 (4) Nr. 1 SächsBauO**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, an der Anliegerstraße und am Fußweg, sind als Einfriedung Zäune bis zu 1,20 m max. Höhe zulässig.

Die Einfriedungen im WA und MI sind zwingend 0,50 m von den Straßenbegrenzungslinien zu errichten, falls nicht Fußweg, Freihaltezone oder Parkflächen angrenzen.

## **3. Stellplätze, Zufahrten, Wege**

Stellplätze, Zufahrten, Wege im unbelasteten Bereich sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

# **IV. Hinweise**

## **1. Archäologische Ausgrabungen nach § 20 SächsDSchG**

Bei allen Erdarbeiten (nach § 14 SächsDSchG genehmigungspflichtig) können jederzeit archäologische Funde auftreten. Solche sind von vornherein als geschützt zu betrachten.

Daraus ergeben sich folgende Forderungen:

- a) Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, Brunnen, Keller, Fundamente u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
- b) Der Passus unter a) ist schriftl. im Wortlaut bei den Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an der Baustelle vorliegen.
- c) Der Passus unter a) ist schriftl. im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und muss an den Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firma vorliegen.

## **2. Kontaminierung des Baugrundes**

Sollte im Zuge der Erd- und sonstigen Bauarbeiten ein bisher unbekannter Kontaminierungsherd (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerung unbekannter Stoffe, Verkippung von Chemikalien, Mineralölinsele u.ä.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich Sicherungsmaßnahmen aus der Sicht der Arbeitssicherheit einzuleiten. Die zuständigen Umweltbehörden sind umgehend in Kenntnis zu setzen.

## **3. Baugrunduntersuchungen**

Werden im Rahmen der erforderlichen Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteuft, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt und Geologie gemäß § 4 Lagerstättengesetz (vgl. Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001) zu beachten.