

Teil B

Textliche Festsetzungen

0. Art der baulichen Nutzung (Para. 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- 0.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen zur Vermeidung weiterer Emissionen nicht zulässig.
- 0.2 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, diese auch ausnahmsweise, zur Vermeidung von weiteren Emissionen nicht zulässig. Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet M₁ ist Wohnnutzung aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte Lärm nach DIN 18005 ausgeschlossen.

1. Allgemeine Festsetzungen (Para. 9, Abs. 1, Nr. 1-13+24 BauGB + Abs. 4)

- 1.1 Der Dachausbau ist gestattet. Gaupen sind zur Straßenseite bzw. von der Straße einsehbar anzuordnen. Einliegerwohnung beim Einfamilienhaus ist zulässig.
- 1.2 Die Sichtfelder der Straßeneinmündungen entsprechend RAS-K-1-88 sind auf Dauer 0,80 über OK Fahrbahn von Sichthindernissen freizuhalten.
- 1.3 Auf der Grundlage von §9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird gegen die Lärmimmission, die von der B 96 ausgehen folgendes festgesetzt:
Auf dem Mischgebiet M₁ angrenzend an die B96 ist auf der nördlichen und östlichen Baugrenze ein L- förmiges Bauwerk mit dem erforderlichen Schalldämmmaß in abweichender Bauweise mit 6,0 m Traufhöhe zwingend zu errichten. Wohnnutzung ist in M₁ ausgeschlossen. In M₂ sind Wohn- und Schlafräume die ersten 50m angrenzend an M₁ auf der Nordseite nicht zulässig.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 betragen:
für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) und
für Mischgebiete (M) tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)

- 1.4 Abweichende Bauweise heißt Schallschutzbauwerk mit angegebenem Abstand von der Grundstücksgrenze und im übrigen Baufeld offene Bauweise.
- 1.5 Im Baufeld mit vorhandener Bebauung können die vorhandenen Gebäudeflächen, die über das angegebene Baufeld reichen, wieder bebaut werden.
- 1.6 Im Mischgebiet Südseite dürfen die Baukörper eine Gesamtlänge von 30 m nicht überschreiten.
- 1.7 Bei Erfordernis ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.
- 1.8 Die z. Zt. mit Leitungsrechten belastete Grundstücke sind mit Fertigstellung der Erschließung des B- Plangebietes von diesen Lasten zu befreien.

2. Gestaltung (Para. 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB + Para. 83 SächsBO)

- 2.1 Die Dachneigung beträgt bei Satteldächern 38° bis 49°. Die Dacheindeckung soll vorzugsweise aus Ziegel sein, eine Farbe wird nicht vorgeschrieben. Krüppelwalm- und Walmdach sind zulässig. Mansarddach wird im dem in der Schablone vom 24.05.00 dargestellten Bereich vorgeschrieben. Bei Mansarddächern beträgt die Neigung des unteren Daches 60° bis 70°, das obere Dach weist eine Minstdachneigung von 20° bis 30° auf.
- 2.2 Die Fassadengestaltung wird mit Putz in hellen Pastelltönen und/ oder Holz gestaltet, grelle und reflektierende Farben sind unzulässig.
- 2.3 Es sollen stehende Fensterformate mit unterteilten Fensterflächen bei größeren Formaten verwendet werden.
- 2.4 Einfriedungen dürfen an Fahr- und Gehwegen nicht höher als 1,0m sein und müssen aus Material Holz oder Hecken bestehen. Sonst dürfen Einfriedungen 1,5 m hoch sein ohne Materialeinschränkungen, sollen aber begrünt werden.
- 2.5 Werbeanlagen freistehend sind nicht gestattet. Werbung ist nur für den eigenen Betrieb statthaft.
- 2.6 Nebengebäude dürfen nur eine Traufhöhe bis 2,60 m haben. Die Dächer können auch als Terrassen- bzw. Gründach ausgebildet werden. Nebengebäude können bei zwingenden Gründen auch außerhalb der angegebenen Baufeldern errichtet werden.
- 2.7 Sichtbares Aufstellen von Gasbehältern ist nur statthaft, wenn der höchste Punkt im Lichtraumprofil des Behälters 1,50 m über GOK nicht überschreitet.
- 2.8 Die befestigten Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und möglichst wasserdurchlässig auszuführen.

3. Grünordnung (Para. 9, Abs. 1, Nr. 15 + 25 BauGB)

- 3.1 Der nördliche Abschluß des MI- Gebietes ist mit einem 5,0 m breiten Grünstreifen zu versehen. Hierbei ist als Abschluß zur freien Landschaft eine abgestufte Hecke mit einheimischen Vogelschutzgehölzen anzulegen.
- 3.2 Entlang der Anliegerstraße ist ein 3,0 m breiter Grünstreifen als privates Grün anzulegen, der nur durch die Grundstückseinfahrten von max. 4,0 m unterbrochen werden darf.
- 3.3 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum lt. Pflanzliste zu pflanzen. Als Mindestpflanzung gelten je Grundstück 2 Stück Laubbäume.
- 3.4 Flächenversiegelungen auf Grundstücken sind weitestgehend mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 3.5 Die Pflanzliste gilt als Pflanzenangebot für das private und öffentliche Grün. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 3.6 Es sollen einheimische Laubbaumarten bevorzugt und weitestgehend auf Koniferen verzichtet werden.
- 3.7 Pflanztermin für das private und öffentliche Grün liegt zwischen Rohbau und Bezugstermin.
- 3.8 Unterbrechung bis 4 m im privaten Grün an der Straße für notwendige Zufahrten sind gestattet.
- 3.9 Bestehende Bäume sind zu erhalten. Entfernung von bestehenden Einzelbäumen ist nur aus schwerwiegenden Gründen (Verkehrssicherheit u.ä.) gestattet und von der unteren Naturschutzbehörde zu genehmigen.
- 3.10 Pflanzliste

Laubgehölze

Quercus robur	Stieleiche
Acer campestre Elsrijk	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke, schwächer wachsende Arten
Fraxinus excelsior	Esche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia Fastigiata	Eberesche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Cornus mas	Cornelkirsche
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus Roseum	gefüllter Schneeball

Über die aufgeführten Pflanzen hinaus können weitere Pflanzen verwendet werden, solange diese einheimisch und standortgerecht sind.