

# GEMEINDE MALSCHWITZ

## BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET BRUNNENWEG“ OT PREITITZ

ENTWURF i.d.F. vom 30.11.2022

---

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (Sächs-GVBl. S. 186); zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366)

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**

##### **1.1.1 Ausschluss bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- unzulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt,

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Räume für freie Berufe.

##### **1.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

unzulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)**

### **1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Unterer Höhenbezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze des jeweiligen Baugrundstücks zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.

Obere Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen sind

- a) die Wandhöhe als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut und
- b) die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante.

### **1.2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist unzulässig.

## **1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**

### **1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA wird die folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der Hauptbaukörper darf 15 m nicht überschreiten.

### **1.3.2 Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,5 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Ein Vortreten von Terrassen ohne Überdachung über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 5,0 m zulässig,

### **1.3.3 Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen für Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen aller Art über 0,8 m Höhe unzulässig.

## **1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist zugleich Straßenbegrenzungslinie gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche Malschwitzer Straße.

## **1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Begrenzung der Bodenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster

mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

## **1.7 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **1.7.1 Pflanzgebot 1: Fläche für Gehölzpflanzung**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung pfg 1 sind heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzqualität: 3 - 4 Triebe bzw. mindestens 2 x verpflanzt., Höhe 60 –80 cm) als Hecke zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch / 1,5 m<sup>2</sup>.

### **1.7.2 Pflanzgebot 2: Anpflanzung straßenbegleitender Baumreihen**

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen entlang der Planstraße sind Laubbäume der in der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste aufgeführten Arten (Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige Bäume mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste für Pflanzgebot 2

<i>Feldahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Rotdorn</i>	<i>Crataegus laevigata</i>
<i>Zierapfel in Sorten</i>	<i>Malus spec.</i>
<i>Zierkirschen in Sorten</i>	<i>Prunus spec.</i>
<i>Mehlbeere</i>	<i>Sorbus aria</i>
<i>Eberesche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>

Von den festgesetzten Standorten darf um maximal 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsführungen dies erfordern.

### **1.7.3 Pflanzgebot 3: Anzupflanzende Bäume auf Privatgrundstücken**

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Hochstamm) oder 2 Obstbäume (Halbstamm) in regionaltypischen Sorten (Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm) zu pflanzen. Das Pflanzgebot 2 ist bei der Ermittlung der Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume mit anzurechnen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichwertige regionaltypische Sorten zu ersetzen.

## **1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schalleistung	erforderlicher Mindestabstand
62 dB(A)	20 m
60 dB(A)	15 m
56 dB(A)	10 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen-gutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

#### **2.1.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45°.

#### **2.1.2 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung hat mit roten oder anthrazitfarbenen Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefern zu erfolgen. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

#### **2.1.3 Fassaden**

Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden auszuführen. Holzfassaden aus Rundstammbohlen bzw. Rundblockbohlen sind jedoch unzulässig.

Farben sind nur in natürlichen, hellen und gebrochenen Farbtönen zulässig. Reine, ungebroschen und leuchtende Farben sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

### **2.2 Zahl von Stellplätzen und Garagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)**

Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Garagen, Stellplätze oder überdachte Stellplätze (Carpools) nachzuweisen.

### **2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

#### **2.3.1 Freiflächen**

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist eine dauerhafte Abschiebung des Oberbodens und eine Anlage von Kies- oder Schottergärten unzulässig. Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, als Hausgarten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

#### **2.3.2 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

#### **2.3.3 Grundstückseinfriedungen**

Entlang der öffentlichen Straße sind Grundstückseinfriedungen nur als Holzzäune, als Metallzäune oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Ein Anstrich von Zäunen ist nur in gedeckten Farbtönen zulässig.

Mauern und Zaunsockel von mehr als 10 cm Höhe sind als Grundstückseinfriedungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Ausnahmen sind nur im direkten örtlichen Zusammenhang mit Toranlagen zulässig, wobei die zuvor genannte maximale Höhe von 1,20 m zu beachten ist.

Zur Verkehrsfläche haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die Fläche zwischen der Einfriedung und der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind mit Rasen anzusäen.