

TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
Wohnnutzung
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
Baugrenze
- MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)
Umgrenzung von Maßnahmeflächen
Heckenpflanzung
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE**
vorhandene Gebäude aus Kataster
vorhandene Gebäude geometrische Übernahme
sächsisches Kataster mit Flurstücksnummer
brandenburgisches Kataster mit Flurstücksnummer
- INFORMELLE PLANDARSTELLUNG**
12.0
Bemäkung in m

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
Im Plangebiet sind nur ein- zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise zulässig.
Die überbaubare Grundstücksfläche für Gebäude und bauliche Anlagen wird durch Baugrenzen festgelegt. Die überbaute Fläche innerhalb des Baufensters darf maximal 500 m² betragen. Außerhalb des Baufensters sind bauliche Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 60 m² zulässig. Insgesamt darf die überbaute Fläche im Plangebiet eine Größe von 560 m² nicht überschreiten.
- Ver- und Entsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der anderen überbauten bzw. versiegelten Flächen ist vorzugsweise zu sammeln und auf dem Grundstück zu versickern bzw. wiederzuverwerten.
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Mindestens 90 % der Fläche des Plangebietes sind unversiegelt zu belassen, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft als solche zu erhalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze gemäß Artenliste 1, 2 und 3 zu verwenden.
- Grünordnerische Maßnahmen**
Maßnahme M 1 (Heckenpflanzung)
Innerhalb der als Maßnahme M 1 gekennzeichneten Flächen sind Abschnitte von Laubgehölzhecken von insgesamt 100 m mit einem maximalen Pflanzabstand der Gehölze untereinander von 1,5 m zu pflanzen. Im Abstand von 20-25 m sind Bäume in diese Hecke zu integrieren. Die Auswahl der Sträucher erfolgt entsprechend Artenliste 2. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten, zu stützen und zu pflegen.
Maßnahme M 2 (Baumerhaltung)
Innerhalb des Plangebietes sind wertvolle Einzelgehölze gemäß Artenschutzfachbeitrag dauerhaft zu erhalten.
Maßnahme M 3 (Einsteigelungen)
Die noch vorhandenen Versiegelungen im Bereich der nicht mehr genutzten Gebäude (ca. 1.500 m²) sind einschließl. der vorhandenen Ablagerungen reslos zu beseitigen. Die Flächen sind in die zu schaffenden gärtnerisch genutzten Flächen zu integrieren.
Für die Bepflanzung des Planbereiches sind folgende Pflanzenarten bevorzugt zu verwenden:

Artenliste 1:	Laubbäume	Artenliste 2:	Heckengehölze / Sträucher
Stieleiche	Quercus robur	Hainbuche	Carpinus betulus
Traubeneiche	Quercus petraea	Häsel	Corylus avellana
Winterlinde	Tilia cordata	Schneeball	Viburnum opulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Pfeifenröhren	Eunonymus europaea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Traubenkräutchen	Prunus padus
Spitzahorn	Acer platanoides	Hundsrose	Rosa canina
Faltentanne	Ulmus laevis	Schlehe	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus	zweielfriger Weißdorn	Cataegus brygata
Kleber	Pinus sylvestris	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Artenliste 3:	Obstbäume		
Apfelbaum	Malus domestica		
Birnbaum	Pyrus communis		
Süßkirsche	Prunus avium		
Pflaume	Prunus domestica		

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

„ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ (§ 9 Abs. 4 BauGB § 89 SächsBO)

- Fassaden**
1.1. Glänzende, reflektierende und spiegelnde Materialien sind unzulässig.
1.2. Als Fassadenmaterial sind gepulverte Wandflächen und senkrechte Holzverschalungen, welche maximal 25 % der Fassadenfläche einnehmen dürfen, zulässig.
1.3. Glänzender und polierter Naturstein sowie Kunststoffe sind unzulässig.
1.4. Als Fassadenfarben sind Farben mit Hellbezugswerten zwischen 45 % und 80 % zulässig.
- Einfriedungen**
Einfriedungen mit festen Sockeln sind nicht zulässig. Sämtliche Einfriedungen sind dezent anzulegen, dass sich in regelmäßigen Abständen von 20-25 m Abschnitte mit einer Bodenhöhe von 12-15 cm ergeben bzw. andere Öffnungen für quertrende Tiere vorhanden sind.
- Dächer und Dachformen**
3.1. Es sind Satellitdächer mit Dachneigungen von 15°-45° bzw. Flachdächer mit Dachbegrünung zulässig.
3.2. Glänzende oder spiegelnde Dachdeckungen sind unzulässig.
3.3. Der Dachüberstand darf 0,4 m nicht überschreiten.

III. HINWEISE

- Bodenfunde**
Bei Bodenfundun besteht gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht. Gemäß § 14 SächsDSchG bedürfen Maßnahmen mit Bodengriffen (Erdarbeiten, auch Erschließungsarbeiten) im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmales einer denkmalrechtlich Genehmigung. Die Genehmigung (Antrag nach §§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 13 SächsDSchG) ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen bei der unteren Denkmalbehörde zu beantragen.
- Bohrungen**
Solem Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Sachsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.
- Hinweise zu schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten**
Auf die Anzeigepflicht bekanntwerdender schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG wird hingewiesen.
- Hinweise zum Bodenschutz**
Der bei den Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes wiederverwendet werden.
- Hinweise zur Vermessung**
Grenz- und Vermessungsmarken dürfen nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sind durch einen ObV zu sichern. Es wird empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten Auskünfte über die vorhandenen Aufnahmepunkte beim Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung einzuholen.

Übersichtskarte



Gemeinde Elsterheide

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wohnhaus auf den Flurstücken 95/1 und 96/9 der Gemarkung Sabrodt Flur 4"

Vorentwurf

Stand: September 2017

Maßstab M 1:1.000

Auftraggeber:
Gemeinde Elsterheide
Am Anger 36
02979 Elsterheide / OT Bergen

Planverfasser: Dr. Barbara Braun

dr. braun & barth freie architekten dresden
Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung
Tharandter Straße 39, 01159 Dresden, Tel.: 0351/427 97 30, Fax: 0351/427 97 39, Mail: architekten@braun-berthide

