

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# Bebauungsplan der Innenentwicklung „Generationenpark Großpösna“

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **1 Art der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO]

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

In den Baugebieten **WA 1 bis WA 3** sind Anlagen

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

##### 1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

In den Baugebieten **MI 1 und MI 2** sind die Anlagen

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

##### 1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

Die Sonstigen Sondergebiete **SO 1 bis SO 3** sind als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Servicewohnen“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Betreuungseinrichtungen zur ambulanten Tagespflege,
- Senioren- und Pflegeeinrichtungen,
- alten- und behindertengerechte Wohnungen und Wohnformen für Senioren bzw. hilfsbedürftige Menschen mit körperlicher Einschränkung.
- Stellplätze für Pkw, Garagen und Carports.

Eine sonstige Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

Es sind alle Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem festgesetzten Zweck dienen. Neben den Hauptnutzungen sind alle erforderlichen Nebenräume sowie Nebenanlagen und Freiflächen zugelassen.

Die Pflegeeinrichtung im **SO 1** ist barrierefrei zu gestalten.

Bei den in den Sondergebieten **SO 2** und **SO 3** errichteten Wohnungen müssen mindestens 10% der Wohneinheiten eine Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 gewährleisten.

#### 1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Flächen für den Gemeinbedarf sind mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt und dienen dauerhaft einer öffentlichen Nutzung. Eine privatwirtschaftliche Nutzung ist ausgeschlossen. Zulässig sind:

- Gebäude und bauliche Anlagen zur Betreuung von Kindern sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen,
- Gebäude und bauliche Anlagen für Sport und Spiel
- Stellplätze für Pkw.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind die Anlagen und Einrichtungen barrierefrei auszubilden.

## **2 Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)

2.1 Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe begrenzt.

2.2 Die Gebäudehöhe wird straßenseitig von der Straßenachse bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Bei einem Flachdach bezieht sich dieses Maß auf die Oberkante Attika.

2.3 Als Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen wird die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche ist die Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück seine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt hat.

2.4 Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses muss mindestens 0,15 m über der festgesetzten Bezugshöhe liegen.

2.5 Im Sondergebiets **SO 3** ist für die maximal eingeschossige Bebauung eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Diese wird von demselben unteren Bezugspunkt (siehe

- Gebäudehöhe) bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- 2.6 Im Baugebiet **SO 1** dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima) und Sonderbauteile (z.B. Aufzüge) die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3,50 m überschreiten. Die Dachaufbauten sind mit einer Grundfläche in Summe von maximal 5 % der Gesamtdachfläche zulässig, höchstens jedoch 50 m<sup>2</sup>.
- 2.7 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.
- 3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
- 3.1 Innerhalb des Baugebietes **WA 1** ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Mehrfamilienhäuser.
- 3.2 Innerhalb der Baugebiete **WA 2** und **WA 3** ist eine offene Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Haus.
- 3.3 Innerhalb des Baugebietes **MI 2** ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.4 Innerhalb des Baugebietes **SO 3** ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit max. 1 Wohneinheit je Haus.
- 3.5 Für die Flächen des Gemeindebedarfs und des Baugebietes **SO 1** ist eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
- 3.6 Innerhalb des Baugebietes **M 1** ist eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Im Unterschied zur offenen Bauweise wird die Längenbeschränkung von 50 m auf maximal 65 m erhöht. Die Gebäude sind in Form einer Kettenhausbebauung festgesetzt, d.h. sie müssen durch Garagen, Nebengebäude oder Wandscheiben, mit jeweils einer Mindesthöhe von 2,50 m, im Erdgeschoss miteinander verbunden werden. Die baulichen Anlagen müssen durchgängig von Norden, beginnend vom Fußweg auf Höhe der festgesetzten Lärmschutzwand, bis nach Süden mit Anschluss an die dort festgesetzte Lärmschutzwand errichtet werden.
- 4 Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO)
- 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil baugebietsbezogen festgesetzt.
- 4.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf das Baugrundstück. Bei Grundstücken, die sich aus einer Baufläche und einer privaten Grünfläche zusammensetzen, ist bei der Berechnung der GRZ das Gesamtgrundstück zugrunde zu legen.

**5 Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

- 5.1 In allen Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Gebäude und bauliche Anlagen, die der Gartennutzung nach §14 Abs.1 Satz 2 BauNVO dienen, Terrassen, Swimmingpools, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, Abstellplätze und Einhausungen von Müllbehältern sowie Zuwegungen, Zufahrten und Pkw-Stellplätze zulässig.
- 5.2 Als Ausnahme sind in den Baugebieten **WA 1**, **SO 1** bis **SO 3** und **MI 1** und **MI 2** Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des seitlichen Grenzabstandes zu angrenzenden Grundstücken zulässig.
- 5.3 Im Baugebiet **SO 3** ist eine Überschreitung der straßenabgewandten rückwärtigen Baugrenze durch Wintergärten oder ähnliche Anbauten mit max. 1,50 m als Ausnahme zulässig.

**6 Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung** (§126 BauGB)

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

**7 Zufahrtsbereiche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der Grimmaischen Straße sowie von der Sepp-Versch-Strasse sind Anbindungen an das Plangebiet nur über die Planstraßen 1 sowie die beiden im zeichnerischen Teil dargestellten Ein- und Ausfahrten in das Baugebiet **MI 1** an der Sepp-Versch-Strasse im Zuge der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig.

**8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- 8.2 Die in der Planzeichnung in Ost-West-Richtung verlaufenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Geh-/Radwege mit einer Breite von 2,50 m festgesetzt.
- 8.3 Die in der Planzeichnung entlang der Sepp-Versch-Strasse verlaufenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als Gehweg mit einer Breite von 2,0 festgesetzt.
- 8.4 Die in der Planzeichnung an der Sepp-Versch-Strasse südlich der nördlichen

Zufahrtstraße (Planstraße 1) liegende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als Bushaltestelle festgesetzt. Die Bushaltestelle ist barrierefrei für die Anfahrt mit einem Standardbus auszubilden.

- 8.5 In der Planzeichnung sind angrenzend an die nördliche Zufahrtstraße (Planstraße 1) sowie am inneren Erschließungsring Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung als Stellplätze festgesetzt.

**9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bauliche Anlagen, ruhender Verkehr, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**10 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen im Baugebiet **MI 1** und im Bereich der Stellplätze im Kreuzungsbereich der Planstraßen 2 und 3 sind jeweils ein Löschwassertank mit einem Volumen von mindesten 100 m<sup>3</sup> zu errichten.

**11 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 11.1 Das von den Dachflächen, den privaten Verkehrsflächen, Zufahrts- und Stellflächen sowie Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist in das Regenwassernetz des zuständigen Entsorgungsunternehmens einzuleiten.
- 11.2 Das von den Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird in einem Entwässerungssystem aus unterirdischen Staukanälen und oberirdischen Regenrückhalteanlagen zunächst gesammelt und gedrosselt in den Pösgraben abgegeben. Die Einleitmenge ist auf max. 31,2 l/s für das gesamte Plangebiet begrenzt.
- 11.3 Innerhalb der privaten Grünflächen **G 1** ist eine Regenwassermulde (RWM) mit einer Fläche von mindestens 690 m<sup>2</sup> zu errichten.
- 11.4 Innerhalb der privaten Grünflächen **G 2** ist eine Regenrückhaltebecken (RRB) mit einer Fläche von mindestens 160 m<sup>2</sup> zu errichten.
- 11.5 Innerhalb der privaten Grundstücks **SO 1** ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) bzw. ein unterirdischer Stauraum mit einem Rückhaltevolumen von 56 m<sup>3</sup> zu errichten.

**12 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 12.1 Auf der privaten Grünfläche **G 1** ist eine öffentlich zugängliche Parkanlage herzustellen.
- 12.2 Die private Grünfläche **G 2** ist innerhalb der als Überschwemmungsgebiet ausgewiesenen Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Verlegung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen, Geländemodellierungen im Rahmen des Straßenbaus sowie Entwässerungseinrichtungen sind hiervon ausgenommen, sofern sie außerhalb des eingetragenen Überschwemmungsgebiets liegen.

**13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 13.1 Flachdächer und Dächer bis 10° Dachneigung sind als begrünte Dächer mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachflächen mit technischen Aufbauten.
- 13.2 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulicharm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so nach oben hin abzuschirmen und zielgerichtet auszuführen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in das umliegende Gelände ausstrahlt. Beleuchtungsquellen müssen den maximal möglichen Abstand zu den umliegenden Ausgleichsflächen wie neu angelegte Riedbuschbestand oder Gehölzbiotope aufweisen.

**14 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes sind auf den privaten Grünflächen G1 (Parkanlage) und G 2 sowie im Bereich der unbebauten Grundstücksfläche der Kita Flächen für Artenschutzmaßnahmen bereitzustellen. Für den Verlust von Lebensräumen ist je gegebenem Standort ein Steinlesehaufen für Zauneidechsen zum Ausgleich anzulegen.

**15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

- 15.1 Im Baugebiet **MI 1** wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Rettungsfahrzeuge, der Bauaufsichtsbehörde, der Anlieger und Besucher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Diese Rechte sind kontinuierlich zu gewährleisten.
- 15.2 Innerhalb der Grünfläche **G 1** sind ein Leitungsrecht zugunsten des AZV Parthe sowie Gehrechte für Anlieger und Besucher festgesetzt.

15.3 Im Baugebiet des Kindergartens ist ein Leitungsrecht zugunsten des AZV Parthe festgesetzt.

**16 Maßnahmen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**

16.1 Zur Verminderung der Luftverunreinigungen dürfen keine festen fossilen Brennstoffe für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden. Dies gilt nicht für das gelegentliche Betreiben offener Kamine, die nicht der Beheizung von Gebäuden dienen und das gelegentliche Grillen mit Holzkohle.

16.2 Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen ist eine begrünte Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu errichten. Sie muss eine Schalldämmung von mindestens 30 dB(A) erreichen.

16.3 Eine Bebauung der Grundstücke, die im Osten bzw. Norden im Schutz der festgesetzten Lärmschutzwand liegen, ist aus Gründen des Lärmschutzes erst zulässig, wenn die Lärmschutzwand errichtet ist.

16.4 Innerhalb der Baugebiete sind bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen:

Mit den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen an straßenzugewandten und an seitlichen Fassaden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (z.B. LPB IV).

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109-1 erfüllen:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$  mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und

## Ähnliches;

Quelle: DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1 Mindestanforderungen, 2018, Kapitel 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel erfolgt nach Tabelle 7 DIN 4109-01.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ [dB]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 a
a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	

- 16.5 An den 2 nördlichen Gebäuden an der Sepp-Versch-Strasse sind im 1. und 2. Obergeschoss schutzbedürftige Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Als Ausnahme können die o.g. Räume zur lärmzugewandten Seite (straßenseitige und seitliche Fassaden) orientiert werden, wenn Fenster nicht offenbar sind oder durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. verglaste Vorbauten, vorgehängte Fassaden, Kastenfenster) gewährleistet wird, dass vor diesen (Innen-) Fenstern ein nicht schutzbedürftiger Vorraum entsteht, innerhalb dessen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 63/50 dB (A) tags/nachts nicht überschritten wird. Im Fall offener Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraums nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.

An den Fassaden mit einem nach DIN 4109 maßgebenden Außenlärmpegel von 65 bis 70 dB(A) – Lärmpegelbereich IV – sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie Büroräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten.

Von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz können Ausnahmen zugelassen werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird oder wenn nachgewiesen werden kann, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt.



## **B Grünordnerische Festsetzungen**

- 17 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 17.1 Innerhalb der Baugebiete **WA** und **SO 2** und **SO 3** sind pro Grundstück je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einem Baum sowie einen Strauch mit einer potenziellen Wuchshöhe > 3 Meter gem. Artenlisten A und C zu pflanzen.
- 17.2 Innerhalb der Baugebiete **MI** sind pro Grundstück je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einem Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm sowie einen Strauch mit einer potenziellen Wuchshöhe > 3 Meter gem. Artenliste A und C zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen.
- 17.3 Entlang der Sepp-Versch-straße innerhalb des Baugebietes **MI 1** sind gemäß Plan-einschrieb Bäume der Artenliste A als Hochstamm 14/16 cm, 3fach verpflanzt, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe zu pflanzen. Die Baumstandorte dürfen unter Berücksichtigung der bestehenden unterirdischen Leitungen bis maximal 3 m verschoben werden.
- 17.4 Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf den Nutzungsbeginn des Baugrundstücks folgenden Pflanzperiode auszuführen. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen
- 18 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 18.1 Innerhalb der privaten Grünfläche **G1** sind die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlichen Retentionsanlagen in die Parkgestaltung zu integrieren und mit einer für die temporäre Wasserhaltung geeignete Bepflanzung gem. Pflanzliste Teil x zu begrünen.
- 18.2 Die Private Grünfläche **G 2** ist als offene Grünfläche zu gestalten. Innerhalb der gekennzeichneten Überschwemmungsfläche sind die Vegetationsteile aus Ried-, Schilf- und Ruderalvegetation gem. Pflanzliste einzubringen und auf mindestens 25 % der Fläche mosaikartig einzubauen. Die übrige Fläche ist mit artenreichem heimischem Wiesensaatgut einzusäen.  
Außerhalb der gekennzeichneten Überschwemmungsfläche ist entlang der Grimmischen Straße eine lockere Randeingrünung mit Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzliste herzustellen.
- 18.3 Die private Grünfläche **G 3** ist als Grünstreifen mit einer Breite von 3 m als Hainbuchenhecke („lebender Zaun“) zu entwickeln. Es sind 3-4 Pflanzen pro laufender Meter

Pflanzen in einer Höhe von 60/80 cm einzubringen.

- 18.4 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 18.5 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **19 Dachgestaltung von Hauptgebäuden (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

- 19.1 Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von  $< 10^\circ$  sind mit einer Dachbegrünung auszubilden.
- 19.2 Walm-, Zelt- oder Satteldächer sind mit einer Dachneigung von max.  $40^\circ$  zulässig.
- 19.3 Die Dächer der Gebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken. Glasierte Materialien sind unzulässig.

### **20 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

- 20.1 Einfriedungen sind entlang der privaten Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,50 m beschränkt.
- 20.2 Mauern als Einfriedungen sind unzulässig
- 20.3 Stabgitter- und Maschendrahtzäune sind nur im Zusammenhang mit einer Bepflanzung zulässig (z.B. in Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzungen).

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

- 21.1 PKW - Stellplätze, Zufahrten und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 21.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten.

### **22 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 2 SächsBO)**

- 22.1 Werbeanlagen in Form von Aufstellern, Fahnenmasten oder Pylonen dürfen nur auf den drei, im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Standorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Gehweg entlang der Sepp-Versch- Straße errichtet werden.
- 22.2 Ansonsten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.  
Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

**23 Stellplatzverpflichtung (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)**

- 23.1 In den Baugebieten **WA** und **MI** sind pro Wohneinheit bis zu einer Größe von 60 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz und über 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze zu errichten.
- 23.2 In den Baugebieten **SO** sind pro Wohneinheit ein Stellplatz zu errichten.

**D Hinweise****1. Schutz des Oberbodens**

„Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG)“. Der Einsatz von Pestiziden, speziell Herbiziden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden. Der Oberboden (Mutterboden) ist bei Einzelvorhaben zu sichern, zu schützen und wieder zu verwenden.

**2. Gehölzschutzsatzung**

Auf die Satzung zur Festsetzung geschützter Landschaftsbestandteile - Schutz des Baumbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Großpösna (Gehölzschutzsatzung) der Gemeinde Großpösna vom 27.04.2004 wird hingewiesen.

**3. Vermessungs- und Grenzmarken**

Im Bereich des Planungsvorhabens befinden sich Vermessungs- und Grenzmarken, die entsprechend § 6 Abs. 1 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Sollte eine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen unumgänglich sein, ist gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Vermessungsamt, als zuständige Vermessungsstelle oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben.

**4. Baugrund**

Zum Gebiet liegt ein Geotechnischer Bericht „Erschließung Baugebiet Sepp-Versch-straße in Großpösna“ vom 14.05.2019 der Geotec Grimma GmbH, Bad Lausick vor. Aufgrund der geringen Aufschlussdichte des Gutachtens und der eher ungünstigen Baugrundverhältnisse wird eine orts- und vorhabenkonkrete Ergänzung der Baugrunduntersuchungen zur Präzisierung der baugrundtechnischen Situation empfohlen, da die Bodenkennwerte in Abhängigkeit von Material und Lagerungszustand z.

T. sehr stark variieren können. Für erdstatische Berechnungen wird empfohlen, sensible Bodenkennwerte (z. B. Reibungswinkel, Kohäsion) konservativ anzusetzen oder auch in geeigneten Laborversuchen zu verifizieren.

## **5. Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)**

Der südöstliche Teil des Plangebiets ist als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise (z.B. Verzicht auf Unterkellerung, Bauwerksabdichtung, Rückstausicherung) wird in den betroffenen Bereichen der Baugebiete empfohlen. Die Bestimmungen der Landesverordnung zu Anlagen wassergefährdender Stoffe (VAwS) sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

## **6. Grundwasser**

Für Bauwerke ohne Keller sind Abdichtungsmaßnahmen gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit und Sickerwasser im Sinne DIN 18195-4 einzuplanen. Um zu gewährleisten, dass sich in der Verfüllung der Arbeitsräume auch kurzfristig kein drückendes Wasser ausbilden kann, sind zusätzlich Dränmaßnahmen nach DIN 4095 vorzusehen.

Für Bauwerke mit Keller ist eine Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser von außen im Sinne DIN 18195-6 oder eine Ausbildung der Keller in wasserundurchlässigem Beton als sogenannte Weiße Wanne einzuplanen.

Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Für unter Gelände einbindende Bauwerke und Bauwerksteile ist die Auftriebssicherheit für einen Bemessungswasserstand in Höhe der Geländeoberkante nachzuweisen.

## **7. Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, zur Senkung des Wasserverbrauches das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Wege und Terrassen für Brauchwasserzwecke zu sammeln und für die Gartenpflege zu nutzen.

## 8. Kampfmittelbeseitigung

Das Baugelände ist der örtlich zuständigen Behörde nicht als Kampfmittel belastetes Gebiet bekannt. Ein Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grund nicht für erforderlich gehalten. Von dieser Überprüfung bleiben baurechtliche Genehmigungen unberührt.

Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen –Kampfmittelbeseitigungsdienst -, Tel. 03501/8501-450 oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen. Ein Auffinden einzelner Munitionskörper bei Erdarbeiten ist nicht ausgeschlossen.

## 9. Archäologische Funde

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Für das Auftreten von Bodenfunden bei der Realisierung der Baumaßnahmen besteht nach § 20 des SächsDSchG eine Meldepflicht.

## 10. Vorbeugender Radonschutz

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV)

## 11. Pflanzenverwendung / Artenlisten

Bei der Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind die für die Gemeinde Großpösna geeigneten Gehölze zu verwenden.

### Artenliste A (standortheimische Bäume)

Bäume (Mindestgröße: Hochstamm 14/16 cm, 3fach verpflanzt, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe):

#### Mittelkronige Bäume für Straßenräume und gebäudenahe Anpflanzungen:

Acer platanoides 'Columnare'	(Spitz- Ahorn)
Acer platanoides 'Emerald Queen'	(Ahorn)
Aesculus hippocastanum	(Roskastanie)

Aesculus x carnea	(Rotblühende Kastanie)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata spec.	(Winter-Linde in Sorten)
Tilia x vulgaris 'Pallida'	(Kaiser-Linde)
Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)

Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße: Heister 150/200 cm, Strauch 60/100 cm, 2fach  
verpflanzt mit Ballen)

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Malus sylvestris	(Wild-Apfel)
Pyrus pyraster	(Wild- Birne)
Salix caprea	(Sal- Weide)
Sorbus aucuparia	(Gem. Eberesche)
Tilia cordata 'Greenspire'	(Winter-Linde)

Die Artenliste A wird ergänzt um folgende **Obstgehölze** (auch Halbstämme).

Apfel

Bittenfelder Sämling  
 Cannada Renette  
 Cox's Orangen Renette  
 Coulonrenette  
 Geflammtter Kardinal  
 Goldrenette von Blenheim  
 Jacob Lebel  
 Lunow  
 Prinzenapfel  
 Baumanns Renette  
 Ontarioapfel, Klarapfel  
 Kaiser Wilhelm  
 Winterrambour  
 Schöner von Boskoop

Birne

Bosc's Flaschenbirne  
 Claps Liebling  
 Williams Christbirne  
 Gute Luise von Avranches  
 Gute Graue  
 Amanlis Butterbirne  
 Lucius  
 Philippsbirne  
 Marianne  
 Napoleons Butterbirne

Pflaume

Hauszweitsche  
Königin Viktoria  
Herrenhäuser Mirabelle  
Jefferson  
gelbe Herrenpflaume  
Braunauer aprikosenartige Pflaume

Kirsche

Hedefinger Riesenkirsche  
Schöne von Chatenay  
Dönissens gelbe Knorpelkirsche  
Fromms Herzkirsche  
Königl. Amarelle

**Artenliste B (Verkehrsflächen und gebäudenaher Anpflanzungen)**

Kleinkronige Bäume für Straßenräume / Stellflächen / Zufahrten

Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	(Echter Rotdorn)
Aesculus x carnea 'Briotii'	(Scharlach- Roßkastanie)
Prunus spec.	(Zierkirschen)

**Artenliste C (standortheimische Sträucher)**

Berberis vulgaris	(Berberitze)
Cerasus mahaleb	(Steinweichsel)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Hippophae rhamnoides	(Sanddorn)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Juniperus communis	(Wachholder)
Lonicera nigra	(Schwarze Heckenkirsche)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Lycium barbarum	(Bocksdorn)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Ribes nigrum	(Schwarze Johannesbeere)
Ribes rubrum	(Rote Johannesbeere)
Ribes uva-crispa	(Stachelbeere)
Rosa spec.	(einheimische Wildrosen)
Salix aurita	(Ohrweide)
Salix cinerea	(Grauweide)
Salix dasyclados	(Filzastweide)

Salix purpurea	(Purpurweide)
Salix triandra	(Mandelweide)
Salix viminalis	(Korbweide)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

**Artenliste D (Kletterpflanzen)**

Clematis vitalba	(Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)
Lonicera caprifolium	(Jelängerjelier)
Lonicera periclymenum	(Deutsches Geißblatt)

**Artenliste E (Verlandungsvegetation - Regenrückhaltebecken)**

Alisma plantago-aquatica	Gemeiner Froschlöffel
Eleocharis palustris	Gemeine Sumpfsimse
Juncus effusus	Flatterbinse
Lythrum salicaria	Gemeiner Blutweiderich
Phalaris arundinacea	Rohrglanzgras
Phragmites communis	Gemeines Schilf
Scirpus sylvaticus	Waldsimse
Typha angustifolia	Schmalblättriger Rohrkolben
Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben