

# **GEMEINDE OPPACH**



## **Bebauungsplan mit Grünordnung „Grahbergstraße“**

### **Teil B – Textliche Festsetzungen**

31.05.2018

Fassung zur erneuten Durchführung der Beteiligung nach

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

### **Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesplanungsgesetz vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

#### **(1) Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan:

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

#### **(2) Zulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Von den Nutzungen im Sinne § 4 Abs. 3 BauNVO sind folgende Arten nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

#### **Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

#### **(1) Siehe Einschriebe im Planteil.**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch die Angabe der Grundflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.

#### **Geschossigkeit (§§ 16; 20 BauNVO)**

#### **(2) Die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO ist im Planteil zwingend festgesetzt.**

### **1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

#### **(1) Gemäß Planeintrag sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten.**

#### **(2) Von der in der Planzeichnung eingetragenen Stellung der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile sind von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen nicht betroffen.**

#### **1.4 Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind alle Formen von baulichen Anlagen unzulässig.

#### **1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**

Straßenverkehrsfläche: Entsprechend Einzeichnung im Plan

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg:

Die Verkehrsfläche dient dem Anliegerverkehr sowie der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen.

#### **1.6 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die festgesetzten Leitungsrechte werden zugunsten der zuständigen Versorgungsträger festgesetzt. Geringfügige räumliche Abweichungen sind zulässig.

#### **1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Verkehrslärm, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In der mit Planzeichen 15.6 PlanZV gekennzeichneten Fläche müssen bei neu zu errichtenden Gebäuden mit nach DIN 4109-1 schutzbedürftigen Räumen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Außenbauteile einschließlich der Fenster von schutzbedürftigen Räumen folgendes bewertetes resultierendes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109) an den Fassadenseiten Nordwest, Nordost und Südost aufweisen:

von der nördlichsten Baugrenze (Kastanienallee) bis 40 m südlich	$R'_{w, res}$	35 dB
ab 40 m bis 47 m südlich	$R'_{w, res}$	30 dB.

Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind auf der von der Kastanienallee abgewandten Gebäudeseite anzuordnen (lärmgeschützte Grundrisse bzw. Fassadengestaltungen). Von der Kastanienallee abgewandte Fassaden sind solche Fassaden, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Fassade mehr als 100° beträgt.

Alternativ ist eine Anordnung der zum Lüften geeignete Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen an der Fassadenseite der Gebäude, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse (Kastanienallee) und Fassade < 100° beträgt, möglich. Dabei sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen gemäß den Anforderungen des o.g. bewerteten Schalldämm-Maßes  $R'_{w, res}$  vorzusehen.

Generell sind schutzbedürftige Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen und ausschließlich Fenstern an Fassaden, bei denen eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte auftritt, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen gemäß des o.g. bewerteten Schalldämm-Maßes  $R'_{w, res}$  vorzusehen.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

#### **2.1.1 Fassadengestaltung**

- (1) Fassadenflächen haben sich hinsichtlich ihrer Farbigkeit harmonisch in die vorhandene Umgebung einzufügen. Es sind ausschließlich stumpfe, matte Oberflächen auszubilden, die eine geringe Farbintensität und Farbreinheit aufweisen (mittlere bis hohe Helligkeitswerte). Ein reinweißer

Fassadenfarbton ist nur als Gliederungs- oder Absetzfarbe zulässig.

- (2) Baulich zusammenhängende Gebäude sind hinsichtlich ihrer Höhenlage, Bauflucht und Baustruktur (Dachform, Dachüberstand, Wand- und Firsthöhe) sowie ihrer Gestaltungsmerkmale (z.B. Material und Farbe der Fassaden) einheitlich auszuführen.

### **2.1.2 Dachgestaltung**

- (1) Als Dachdeckung sind nur kleinformatische, stumpfe und matte Materialien in dunklen Rot-, Braun – und Anthrazittönen zulässig.
- (2) Dauerhaft glänzende engobierte oder glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- (3) Anlagen der Photovoltaik sowie der Solarthermie sind nur im Neigungswinkel des Daches zulässig und sind von den Materialfestsetzungen ausgenommen.
- (4) Flachdächer und flachgeneigte Dächer (<15° Dachneigung) sind vorzugsweise extensiv zu begrünen.
- (5) Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, -neigung und -deckung auszuführen.

### **2.2 Werbeanlagen, Firmierung, Warenautomaten (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

- (1) Werbeelemente und Firmierungen sind in der Dimensionierung den Proportionen und architektonischen Gliederungen der Gebäude unterzuordnen und dürfen pro Gebäudeseite max. 25% der Fassadenfläche einnehmen.
- (2) Werbeelemente dürfen nicht oberhalb der realisierten Wandhöhen der Gebäude errichtet werden.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (4) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegenden Werbeanlagen sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen u. ä. sind unzulässig.
- (5) Warenautomaten sind nur fassadenintegriert und- bündig zulässig.

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

Einfriedigungen sind nur transparent oder als Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Dabei ist eine Bodenfreiheit der Zäune von mindestens 10 cm für ungehindertes Passieren durch Kleintiere zu gewährleisten.

### **2.4 Gestaltung, Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur ausnahmsweise für funktionell begründbare Geländeanpassungen zulässig.
- (2) Behälter für Wertstoffe und Abfälle sind nur an den Entsorgungsterminen auf den festgesetzten Abfallbereitstellungsstandorten zulässig.
- (3) Die Befestigung von Stellplätzen, Terrassen und Wegen auf Privatgrundstücken ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. als Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen Fugen, ohne Betonunterbau).
- (4) Bepflanzung privater Grundstücke

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dabei sind Gehölzpflanzungen zu mindestens 50% mit gebietsheimischen Arten zu realisieren. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum mit Stammumfang von mind. 12-16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Folgende Auswahlliste gebietsheimischer Arten ist zu verwenden:

**Baumarten / Bäume 1. Ordnung (Großbäume; über 20 m hoch)**

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Frisch-feucht, nährstoffreich; schattentolerant
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Anpassungsfähig; bevorzugt auf armen Standorten einsetzen
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Frisch; schattentolerant, nicht für verdichtete Böden
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Mittel nährstoffreich, sonnig bis halbschattig
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Trocken-frisch
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Frisch bis feucht
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Nass-feucht, sonnig
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Frisch, sommerwarm
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Frisch, nährstoffreich, luftfeucht
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	Frisch, schattig
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	Nass-feucht

**Baumarten / Bäume 2. und 3. Ordnung (mittelgroßwüchsige Bäume und Kleinbäume; 6-20 m hoch)**

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	Nass-feucht; Ufer, Böschungen
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Anpassungsfähig; bevorzugt auf armen Standorten einsetzen
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	Nass-feucht; bevorzugt nährstoffarme Standorte
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Warme Standorte, nährstoffreich; schattentolerant
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; nicht für Spätfrostlagen
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; lichtungungrig
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Frisch, mittel nährstoffreich, sonnig
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feucht, nährstoffreich
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>	Frisch, tiefgründig, sommerwarm, mittel nährstoffreich
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Nass-feucht, sonnig
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Frisch-mäßig trocken, sonnig bis halbschattig
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>	Nass-feucht, sonnig, kühl
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>	Nass-feucht, sonnig
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Trocken-frisch, nährstoffarm, saure Böden, hell
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	Frisch, mittel nährstoffreich

**Straucharten**

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hier: als Strauch für Schnitthecken
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Trocken-frisch, warm; jung schattenverträglich
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Mittel nährstoffreich, warm, hell
Zweigriffliher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Wärmeliebend; etwas schattenverträglich
Eingriffliher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Frisch-trocken; wärmeliebend
Gewönl. Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	Mäßig trocken-frisch, auch sandig; lichtbedürftig
Gewönl. Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>	Frisch, nährstoffreich
Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Frisch, nährstoffreich, warm, hell
Echter Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Frisch-nass
Färber-Ginster	<i>Genista tinctoria</i>	Trocken, nährstoffarm, hell
Gewönl. Wacholder	<i>Juniperus communis</i>	Anspruchslos, lichtbedürftig
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; nicht für Spätfrostlagen
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Frisch, mittel nährstoffreich, sonnig

Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feucht, nährstoffreich
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Mittel nährstoffreich, hell, mäßig warm
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Trocken, sommerwarm, hell
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Frisch-trocken, warm, hell
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>	Lockere Böden, sandig-steinig, sonnig
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Steinig-lehmige und sandige Böden
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>	Sonnig
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>	anpassungsfähig
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	Sonnig-halbschattig; anspruchslos
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	Nicht zu trocken und nährstoffarm
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	Nass-feucht, nährstoffarm
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Frisch-mäßig trocken, sonnig bis halbschattig
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Nass-feucht, nährstoffreich, hell
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>	Nass-feucht, sonnig
Kriech-Weide	<i>Salix repens</i>	Feucht, nährstoffarm
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>	Feuchte und periodisch überschwemmte Standorte
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	Mittel nährstoffreich, hell
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Frisch, nährstoffreich
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Frisch, nährstoffreich, sommerkühl
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Trocken-frisch, nährstoffarm, saure Böden, hell
Gewöhnl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Feucht, nährstoffreich

<b>Obstbäume</b>			
Obstart	Sorte		
Apfel	Berlepsch	Booskoop	Dülmener Rosenapfel
	Goldparmäne	Gravensteiner	Jakob Lebel
	James Grieve	Kaiser Wilhelm	Klarapfel
	Herrnhut	Prinz Albrecht	
Birne	Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Clapp's Liebling
	Gellert's Butterbirne	Gute Luise	Konferenz
	Köstliche von Charneu	Madame Verté	Williams Christ
Pflaume	Czar	Hauszwetsche	
	Königin Victoria	Große Grüne Reneklode	
Süßkirsche	Altenburger Melonenkirsche	Kassins Frühe	
	Große Schwarze Knorpel	Hedelfinger	
Sauerkirsche	Schattenmorelle		

## HINWEISE

### 1 Bodenschutz

- Sollten im Rahmen weiterer Planungen oder Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so sind diese gem. § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich der zuständigen Behörde (LRA Görlitz, Untere Abfallbehörde) mitzuteilen. Zur Verhinderung von Kontaminationen sind dann unverzüglich Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.
- Die bei den Bau-/Rückbaumaßnahmen anfallenden Abfälle sind nach Abfallarten getrennt zu gewinnen und entsprechend der Ergebnisse der Deklarationsanalysen in zulässigen Anlagen zu entsorgen. Nach § 2 Abs. 5 SächsABG dürfen Bau- und Abbruchabfälle einschließlich Straßenaufbruch, soweit sie nach § 7 Abs. 2 und 4 KrWG zu verwerten sind, nicht auf Deponien abgelagert werden. Für die Verwertung der beim Abbruch anfallenden gesamten mineralischen Abfälle (Bauschutt) sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Bauschuttrecyclingmaterial“, Erlass des SMUL vom 11.01.2006 zugrunde zu legen. Danach darf der Einbau von Bauschutt/Recyclingmaterial ausschließlich in technischen Bauwerken erfolgen.
- Für den bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bodenaushub (Oberboden, Unterboden) ist ein Massenausgleich vorzusehen bzw. eine Verwertung zu sichern entsprechend den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 01.06.2012.
- Der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsflächen ist getrennt vom Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von max. 2m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion verhindert werden.

### 2 Regelungen der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Gemäß des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Veränderungen, Beschädigungen oder Entfernen von Marken der Landesvermessung sind zu unterlassen. Es besteht gem. §6 Abs.2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken. Ergeben sich vermessungsrelevante Veränderungen auf den Baugrundstücken, so sind diese spätestens zwei Monate nach Abschluss der Maßnahme aufzunehmen und die Beantragung in das Liegenschaftskataster zu veranlassen.

### 3 Ver- und Entsorgung

Die Leitungsverläufe sind in ihrer Sicherheit und Zugängigkeit nicht zu beeinträchtigen. Zu gewährleisten sind die Einhaltung der Abstände gemäß der gültigen DIN-Normen. Abtragungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

#### *Niederschlagswasser*

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte bevorzugt gesammelt, als Brauchwasser einer sinnvollen Wiederverwendung zugeführt.

### 4 Baugrund

Bei Ausführungen mit Keller ist zu beachten, dass ab 2,5 – 3,5 m unter Geländeoberkante keine ausreichende Tragfähigkeit gegeben ist und aus diesem Grund mit Mehraufwendungen zu rechnen ist.

Auf die weiteren Ausführungen der Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros für Geotechnik GmbH Bautzen v. 14.02.18, s. Anlage wird verwiesen.