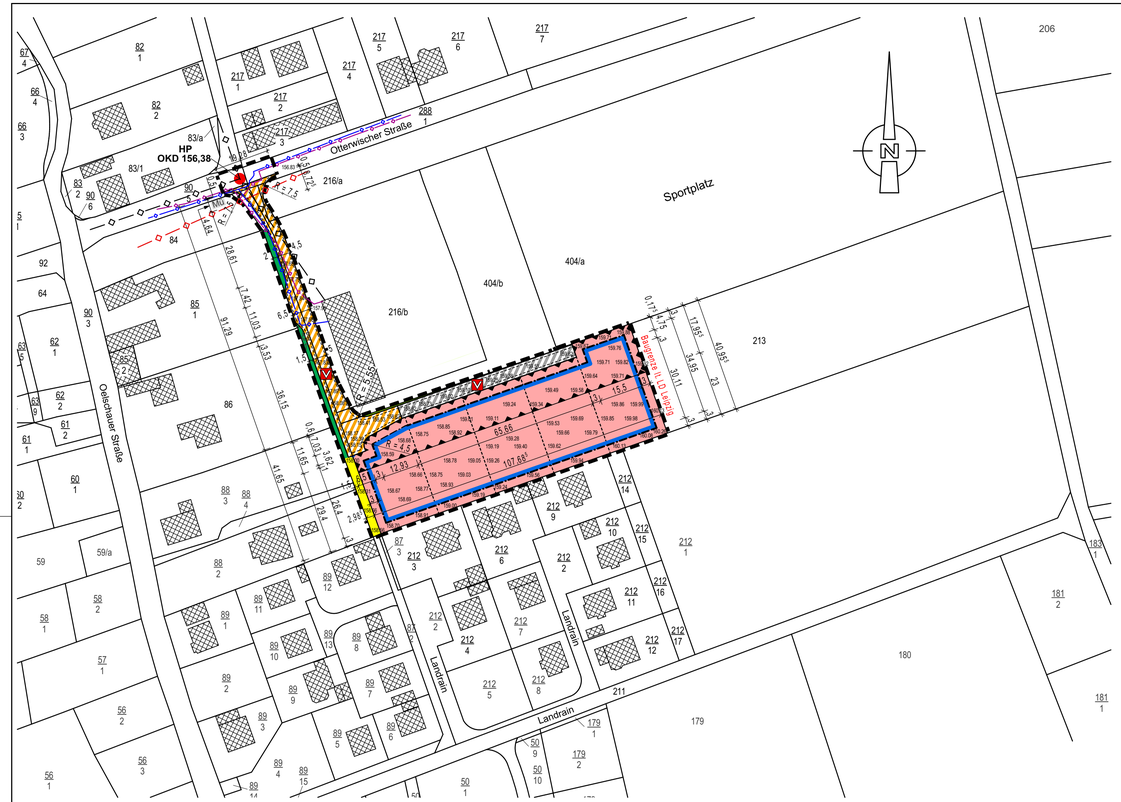

I: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

nach BauGB § 9 Abs. 1 in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV90

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
zuletzt geändert vom 14. Juni 2021

Nutzungsschablone:

WA	I, II [1)]
o	ED
GRZ 0,4	GFZ 0,8
SD, WD, FD, PD	bei I: 2,5°- 50° bei II: 2,5°- 35°

Die Nutzungsschablone gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes!

WA = Allgemeines Wohngebiet
II = zulässige Anzahl der Vollgeschosse
o = offene Bebauung
ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
GRZ = Grundflächenzahl (Obergrenze)
GFZ = Geschossflächenzahl (Obergrenze)
SD, WD, FD, PD = Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdach zulässig
2,5°- 50° = zulässige Dachneigung

[1)] Festsetzungen bei I gelten auch für Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss
Festsetzungen bei II gelten nicht für Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Baugrenze

öffentliche Vehrkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich - Zone 30, Gesamtbreite = 4,50 (bzw. 5,00) m
Asphalt Breite = 3,50 m zzgl. 2 x 0,50 (bzw. 1,00) m befahrbares Schotter-Bankett, Einfassung mit Bord

private Vehrkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich - Zone 30, Gesamtbreite = 4,75 m,
Betonpflaster Breite = 3,00 m zzgl. 2 x 0,875 m befahrbares Schotter-Bankett, Einfassung mit Bord

öffentlicher Weg

neue Wohnungsbaufläche

öffentliche Grünfläche, Bepflanzung mit Bodendecker

private Grünfläche

Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier speziell Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm vom Sportplatz gemäß den textlichen Festsetzungen Pkt. 2.10.2 und 2.10.3,
Anordnung von Aufentaltsräumen in diesem Bereich nicht möglich!

Pflasterfläche ca. 5 x 2 m zur Bereitstellung der Mülltonnen der Anwohner des Plangebietes nur am Abholtag bzw. Vortag auf der öffentlichen Fläche der Stadt Kitzscher an der Otterwischer Straße in Abstimmung mit der Stadt Kitzscher

Mü

Trinkwasserversorgungsleitung vorhanden

Schmutzwasserentsorgungsleitung vorhanden

Regenwasserensorgungsleitung vorhanden

Niederspannungs-Versorgungsleitung vorhanden,
Schutzstreifen 1 m rechts und links der Kabeltrasse

Telekommunikations-Versorgungsleitung vorhanden,
Schutzstreifen 1 m rechts und links der Kabeltrasse

Planzeichen gemäß Durchführungsverordnung zur Sächsischen Bauordnung

bestehende Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Flurstücksgrenze (unverbindlich)

vorhandene bauliche Anlage

158.75 vorhandene Geländehöhe, z.B. 157.75 m über DHHN2016

HP
OKD 156,38 vorhandener Höhenbezugspunkt
OKD Kontrollschacht Schmutzwasserkanal = 156,38 m ü. DHHN2016

II: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen

1.1	Baugesetzbuch	BauGB vom 03.11.2017, zul. geänd. 28.07.2023
1.2	Baunutzungsverordnung	BauNVO vom 23.01.1990, zul. geänd. 03.07.2023
1.3	Planzeichenverordnung	PlanzV 90 vom 18.12.1990, zul. geänd. 14.06.2021
1.4	Sächsische Bauordnung	SächsBO vom 11.05.2016, zul. geänd. 11.12.2022
1.5	Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung	SächsGarStellplVO vom 13.07.2011

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1

2.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO § 4 Abs. 1, 2 und 3

Zulässige Nutzung: Wohnen

zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe

nicht zulässig sind:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Tankstellen

2.2 Maß der baulichen Nutzung nach BauGB § 9 Abs. Nr. 1, nach BauNVO § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1, § 18 Abs. 1

2.2.1 Grundflächenzahl: GRZ 0,4 (Obergrenze)

2.2.2 Geschossflächenzahl: GFZ 0,8 (Obergrenze)

GRZ und GFZ - festgesetzte öffentliche und private Grünflächen bleiben für die Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche unberücksichtigt, diese Flächen gelten nicht als Bauland

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse: I und II

2.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe: max. 0,50 m
Als Bezugshöhe für die Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die höchste Höhe der Anliegerstraße am jeweiligen Grundstück.

2.3 Bauweise nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2, nach BauNVO § 22 Abs. 1 und 2

2.3.1 Bauweise: offene Bauweise

2.3.2 zulässige Hausformen: Einzel- und Doppelhäuser

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2, nach BauNVO § 23 Abs. 1, 2, 3 und 5

2.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

2.4.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach SächsBO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Nebenanlagen nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4

2.5.1 Nebenanlagen auf den Grundstücken gemäß BauNVO § 14 Abs. 1 und § 15 Abs. 1

zulässig sind: untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke entsprechen

unzulässig sind: Nebenanlagen, die nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen und wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die für das Baugebiet oder dessen Umgebung unzumutbar sind

2.6 Grundstückzufahrten, Garagen und Stellplätze nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22

2.6.1 Private Stellplätze und Garagen sind auf dem jeweiligen Grundstück einzurichten.
Die Anordnung dieser ist auch außerhalb des Baufensters als Grenzbebauung entspr. der SächsBO § 6 Abs. 8 Nr. 1, unter Beachtung § 3 Zu- und Anfahrten der SächsGarStellplVO zulässig.
Zulässige Nutzung nach BauNVO § 12 Abs. 2, 3

zulässig sind: Garagen und Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

2.6.2 Grundstückszufahrten sind nur im Bereich der privaten Anliegerstraße anzuordnen.

2.7 Von der Bebauung frei zuhaltende Flächen BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 10

Die Sichtfelder der Straßeneinmündung der öffentlichen Anliegerstraße auf die Otterwischer Straße sind von allensichtbehindernden baulichen Anlagen frei zuhalten. Die Sichtfelder sind entsprechend der nichtbebauten Nachbargrundstücke frei und deshalb nicht in der Planzeichnung dargestellt.

2.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11

2.8.1 Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, als Verkehrsberuhigter Bereich - Zone 30, ohne Trennung der Verkehrsarten und der Fußgängerbereiche sind in der Planzeichnung ausgewiesen.

2.9 Öffentliche und private Grünflächen mit Pflanzgeboten nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15

2.9.1 Öffentliche und private Grünflächen mit Pflanzgeboten nach Pkt. 2.11 sind in der Planzeichnung ausgewiesen.

2.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24

2.10.1 Die Flächen mit erhöhten Schallimmissionen gemäß 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung infolge Lärm auf dem Gebiet des Sportplatzes sind in der Planzeichnung ausgewiesen.

2.10.2 Die Überschreitung der zulässigen Pegelwerte für die betroffenen Grundstücke im einzelnen sind im Bericht 2193-22-AA-23-PB001 vom 06.10.2023 "Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung für das Wohngebiet ausgewiesen.

2.10.3 Entsprechend den gemäß 2.10.2 ausgewiesenen Überschreitungen sind in den betroffenen Bereichen der Baugrundstücke entsprechende Schallschutzmaßnahmen bei der Planung der Wohngebäude zu berücksichtigen, wie sie im Schalltechnischen Gutachten dargestellt sind.
Resultierend daraus ist die Anordnung von Hauptanlagen mit Aufenthaltsräumen im ausgewiesen Flächenbereich mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgeschlossen.
Nur die Anordnung von Nebenanlagen ohne Aufenthaltsräume ist in diesem Bereich möglich.

2.11 Pflanzgebote, Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25

2.11.1 Die öffentliche Grünfläche entlang der öffentlichen Anliegersammelstraße wird mit Bodendeckern bepflanzt.

2.11.2 Die Grundflächen nicht mehr genutzter Gebäude und Verkehrsflächen sind vollständig zu entsiegeln und mit Wiese zu begrünen oder gärtnerisch naturnah zu bepflanzen.

2.11.3 Die privaten Grünflächen sind als dauerhafte Grünflächen anzulegen und zu erhalten.
Vorhandene Bäume und Strauchgehölze sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
Für Bepflanzungen sind die Grenzabstände gemäß Sächsischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

2.11.4 Das Anlegen von Stein- und Kiesgärten, aus Schotter, Kies oder Splitt, auf den nicht überbauten Grundstücksflächen wird nicht gestattet.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen nach SächsBO §§ 9, 10

3.1.1 Fassaden Haupt- und Nebengebäude
Fassadenausführung ist in folgenden Materialien zulässig:
Allgemein: Putz, Ziegelmauerwerk, Naturschiefer, asbestfreie Faserzementschablonen, Naturstein, Holz

3.1.2 Dachform Haupt- und Nebengebäude
Dachausbildung: Sattel-, Walm-, auch Krüppelwalm-, Flach- und Pultdach
Dachneigung: bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss (I) 2,5°- 50°
bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (II) 2,5°- 35°
Festsetzungen bei I gelten auch für Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss
Festsetzungen bei II gelten nicht für Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss

3.1.3 Dachgestaltung und Dachfarben
Dacheindeckungen in folgenden Materialien zulässig:
Allgemein: Betondachsteine, Dachziegel, Naturschiefer, asbestfreie Faserzementschablonen, Metalleindeckungen
Dacheindeckungen in folgenden Farben zulässig:
Allgemein: Alle Farbtöne einschl. aller Farbnuancen dieser Farbtöne
Dachaufbauten und Nebengiebel müssen dem Hauptdach untergeordnet sein, z.B. Länge des Dachaufbaues max. 2/3 der zugeordneten Außenwandlänge.

3.1.4 Niederschlags- und Oberflächenentwässerung
Die Niederschlags- und Oberflächenwässer der jeweiligen Grundstücke, Wohnbau- und Erschließungsstraßengrundstücke, sind auf diesen in Versickerungsanlagen zu entwässern.
Die fachgerechte Versdickerung ist nach Arbeitsblatt DWA-A 138 nachzuweisen.
Eine Vorschalten von Filter- bzw. Absetzanlagen und von Regenspeichern vor den Versickerungsanlagen sollte zweckmäßigerweise erfolgen.

3.1.5 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen mittels Mauern aus Betonfertigteilen sind nicht gestattet.

3.1.6 Außenantennen
Außenantennen sind nicht zulässig, ausgenommen pro Gebäude ein Parabolspiegel für Rundfunk und Fernsehen an nicht gut einsehbarer Gebäudeseite oder Stelle.

3.1.7 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
Für verfahrensfreie (genehmigungsfreie) Werbeanlagen wird eine Anzeige- und Genehmigungspflicht beim Ordnungsamt der Stadt Kitzscher festgesetzt.

3.1.8 Warenautomaten
Warenautomaten außerhalb von Gebäuden sind im Plangebiet nicht zulässig.

3.1.9 Außenbeleuchtung
Die Beleuchtung im Baugebiet ist freundlich für nachtaktive Insekten auszuführen.

3.1.10 Niederspannungsleitungen
Niederspannungsleitungen sind als Freileitung im Plangebiet nicht zulässig.

3.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen nach SächsBO § 8 Abs. 1 Nr. 1, 2

3.2.1 Die nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbauten Flächen sind mit Wiese zu begrünen oder gärtnerisch naturnah zu bepflanzen.

3.2.2 Das Anlegen von Stein- und Kiesgärten, aus Schotter, Kies oder Splitt, auf den nicht überbauten Flächen ist nicht gestattet.

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.1 Meldepflicht bei Bodenfunden nach SächsDschG § 20

4.1.1 Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich.
Vor Beginn von Erschließungs-, Erd- und Bauarbeiten muss im betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden.
Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Der Termin für die Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie mindestens 2 Wochen vor Beginn abzusprechen oder schriftlich mitzuteilen.
Vor Beginn von Bau- bzw. Erdarbeiten, auch Erschließung, ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landkreis Leipzig zu stellen.

4.1.2 Bei Erdarbeiten auftretende archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, auch unbekannte Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Dresden und der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt meldepflichtig.

4.1.3 Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Vertreter der Behörden am Fundort so zu belassen, vor weiteren Zerstörungen und fremden Zugriff zu sichern.

4.1.4 Die mit Erdarbeiten beauftragten Firmen sind auf die Meldepflicht schriftlich hinzuweisen.

4.2 Mutterbodenschutz, Bodenaushub und Altlasten nach BauGB § 202

4.2.1 Altlasten
Im Plangebiet sind lt. Altlastenkataster keine Flächen mit Altlastenverdacht.

4.2.2 Mutterbodenschutz
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4.2.3 Bodenaushub
Bodenaushub, Mutter- und Unterboden, ist auf dem Baugrundstück zu verwerten.
Darüber hinaus im Plangebiet anfallender nicht verwertbarer Bodenaushub ist zwecks Wiederverwendung entsprechend KrWG § 7 einer hochwertigen stofflichen Verwertung zuzuführen (zu deponieren).

4.2.4 Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung und Bodenbeeinträchtigung ist gemäß BBodSchG §§ 1,4 auf das unabdingbare Maß zu minimieren. Schädliche Bodenbeeinträchtigungen und baubetriebsbedingte Bodenbelastungen sind zu vermeiden und nach Abschluß der Baumaßnahmen zu beseitigen.

4.3 Kampfmittelbelastung

4.3.1 Das Plangebiet ist der zuständigen Behörde nicht als kampfmittelbelastetes Gebiet bekannt.

4.3.2 Ein Auffinden von Kampfmittel und einzelner Munitionskörper ist bei Erdarbeiten dennoch nicht ausgeschlossen. Bei jeglichen Kampfmittel- und Munitionsfunden ist die Polizeibehörde (Notruf 110) oder das Polizeiverwaltungsamt, Referat 15 - Kampfmittelbeseitigungsdienst - (Tel. 0351/8501-0) sofort zu verständigen.

4.4 Wasserschutzgebiete und Grundwasserstand

4.4.1 Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

4.5 Klimaschutz

4.5.1 Die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Klimageräten und Luftwärmepumpen des Leitfadens Schall des Bundesverband Wärmepumpe (BWP) und weiterer Richtlinien und Regelungen für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Heizblockkraftwerke) sind zu beachten.

4.6 Vorhandener Leitungsbestand im Plangebiet

4.6.1 Trinkwasser-, Abwasser-, Niederspannungs- und Telekommunikationsversorgungsleitungen sind im nördlichen Plangebiet vorhanden. Die Leitungstrassen sind im Plan ausgewiesen und von einer Überbauung freizuhalten.

4.7 Vorhandene Vermessungs- und Grenzmarken im Plangebiet

4.7.1 Im Bereich des Plangebietes können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 Sächsiches Vermessungs- und Geobasinformationsgesetz besonders zu schützen und zu erhalten sind. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen sind zu unterlassen.

4.7.2 Bei Arbeiten mit der Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken hat der Ausführende auf eigene Kosten deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000

PLANGRUNDLAGE

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage eines digitalen Auszugs aus dem ALKIS Datembestand des Landesvermessungsamt Sachsen erstellt.

STADT KITZSCHER
Landkreis Leipzig
Land Sachsen

BEBAUUNGSPLAN "Otterwischer Straße" Kitzscher, OT Hainichen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Gemarkung Hainichen anteilige Flurstücke 87/1, 90/5, 213, 216/a, 216/b, 288/1, 404/b

Planträger: Stadt Kitzscher Ernst-Schneller-Straße 1, 04567 Kitzscher	
Planung: AIC SCHUHBAUER Architekten + Ingenieur - Consulting Am Südhang 13, 04643 Geithain, Tel. 034341 406006	
Titel: **BEBAUUNGSPLAN**	Datum: 01.07.2024 geändert:
Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. H.-J. Schuhbauer	Maßstab: 1:1000