



Gebäudeid: © Staatsbetrieb Geodatenverarbeitung und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2024  
 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des Vermessungsamtes gemäß § 13 BauVermVwVO)  
 Höheninformationen: Auszug aus Vermessungsamt Vermessungsamt Scheibitz Höhenplan letzter Maßstab 01.01.2022

**TEIL A: PLANZEICHNUNG**

**I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**  
 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**  
 max. zulässige Traufhöhe gem. § 16 BauNVO: 7,75 m  
 max. zulässige Festsetzungen 2.3.1: FH 11,50 m  
 max. zulässige Festsetzungen 2.3.1: Hohenbezugszahl: 0,4  
 max. zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16, § 20 BauNVO: III

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 bis 23 BauNVO)**  
 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO  
 nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO  
 Baugraben gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

**4. Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
 Abstandsflächen angrenzenden Baufeld nach § 6 SächsBO  
 Flächen für Gassen, Stellplätze  
 Gemeinschaftsgänge, hier: Tiefgarage  
 Oberflächen, überdeckte Stellplätze

**5. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 Gemeinschaftsgänge, hier: Tiefgarage

**6. Flächen für das anliegender Verkehr, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)**  
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Anliegerstraße

**7. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

**8. Sonstige Festsetzungen**  
 Bäume, max. gemäß Pflanzgebot 1 gem. landeslicher Festsetzungen Punkt 2.12.1  
 Anpflanzen heimische Sträucher, gemäß Pflanzgebot 2 gem. landeslicher Festsetzungen Punkt 2.12.2  
 Grünflächen, gemäß Pflanzgebot 3 gem. landeslicher Festsetzungen Punkt 2.12.3

**II. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 SächsBO)**  
 III. HINWEISE

**1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben dabei in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstands- bzw. schallschützenden Daueraufenthaltsräume der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:  
 62 dB(A) 20 m  
 60 dB(A) 15 m  
 56 dB(A) 10 m

**1.1.1 Begrenzung der Bodenversiegelung**  
 Auf dem Baugrundstück des Geltungsbereiches ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihrer oberirdischen Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fuganteil) im Geltungsbereich zulässig.  
 Ausnahme ist dabei die Zufahrt von der Niederwarther Straße in die Tiefgarage, welche aufgrund ihrer direkten Lage neben Aufenthaltsräumen und Nachbargebäuden in Asphalt ausgebildet werden kann.

**1.1.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 Im Geltungsbereich sind Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als standortgerechte und heimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 1.1.2.1 Anpflanzung von heimischen Bäumen im Geltungsbereich (Pflanzgebot 1, Pflg1)  
 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind je angefangene 400 m² überbaut oder befestigter oder versiegelter Fläche entweder 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbau oder 2 mittelstämmige Obst- und Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.  
 Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.  
 Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm  
 Eine Ausführung des Pflanzgebot 1 ist gleichfalls in den nachfolgend beschriebenen Pflanzgebot möglich.  
 Werden bestehende Gehölze bei baulichen Maßnahmen beseitigt, müssen diese in gleichwertiger Weise ersetzt werden.

**1.1.2.2 Anpflanzung von heimischen Sträuchern im Geltungsbereich (Pflanzgebot 2, Pflg2)**  
 Innerhalb der umgrenzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung von heimischen Sträuchern als freiwachsende Hecke (Pflanzqualität mittelgrob, 60 – 100 cm Höhe, Pflanzdichte innerhalb der Gruppe 1 Strauch/1,5m²) zu bepflanzen.  
 Es sind heimische Sträucher im Geltungsbereich anzupflanzen, entsprechend nachfolgender Pflanzliste.

Heimische Sträucher	Bil. Name	DL Name
1	Ahorn (Zwergform)	Felsen-Ahorn (Zwergform)
2	Birke (Zwergform)	Heide-Birke (Zwergform)
11	Geißweide	Kornelweide
12	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)
13	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)
14	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)
15	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)
16	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)
17	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)
18	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)
19	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)
20	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)
21	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)
22	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)
23	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)
24	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)
25	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)
26	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)
27	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)
28	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)
29	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)
30	Geißweide (Zwergform)	Zwergweide (Zwergform)

**1.1.2.3 Grünflächen (Pflanzgebot 3, Pflg3)**  
 Innerhalb der umgrenzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung von fleischwurzelnenden einheimischen und standortgerechten Sträuchern, fleischwurzelnenden Sträuchern sind im gesamten Bereich mit 1m Abstand zur Umgrenzung einzusetzen. Die Pflanzweise wird wie folgt festgelegt: Je 20 m² der umgrenzten Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch auszuführen.

**1.1.2.4 Sonstige Grünflächen**  
 Grundstücksflächen, die nicht überbaubar sind bzw. nicht überbaut werden, sind zu begrünen (mind. Rasen – oder Wieseneinsatz) und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen, welche als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden.

**1.1.2.5 Zeitliche Umsetzung der Pflanzgebot**  
 Die Pflanzmaßnahmen gemäß der Pflanzgebot 1, Pflanzgebot 2 und Pflanzgebot 3 sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen.

**2. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**2.1 Rechtliche Grundlage**  
 § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 SächsBO

**2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

**2.2.1 Dachgestaltung**  
 Zulässig sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 33° - 37,5° (WA 1) und einer Dachneigung von 40° (WA2). Die Vorschriften gelten nicht für Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassenüberdachungen. Es ist beldeiters vom First die gleiche Dachneigung zu verwenden.  
 Giebeln sind als aus der Außenwand aufgehendes Bauteil zulässig.  
 Übergangsrand angeordnete Giebeln bzw. Aufbauten sind nur für technisch notwendige Nutzungen zulässig (z.B. Aufzugsfahrt).  
 Zugelassen sind Kollektoren für solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen.

**2.2.2 Fassaden**  
 Der Geltungsbereich sind nur Fassaden und Außenwandbekleidungen mit matten, nicht reflektierenden, nichtglänzenden Materialien dem traditionellen Farbspektrum der Umgebung entsprechenden Farben auszuführen.

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Rechtsgrundlagen:**  
 Baugesetzbuch (BauGB); in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3176), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
 Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 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 (SächsGVBl. S. 196), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

**Lage des räumlichen Geltungsbereiches**  
 Mit dem Aufstellen des Bebauungsplans werden die Flurstücke 12/6, 19/1, 12/7, 13/12 und Teilfläche 12/14 (ca. 1.685 m²) der Gemarkung Weistropf beplant.  
 Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6.420 m².

**Lage und Abgrenzung des Plangebietes**  
 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

**1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1.1 Rechtliche Grundlagen**

**1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)**

1.2.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.)

1.2.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

**1.3 Maß der baulichen Nutzung Planeneintrag Teil A (Rechtsplan)**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB i.V. §§ 16 - 21 BauNVO)

1.3.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

**Unterer Bezugspunkt:**  
 Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen im Baufeld der allgemeinen Wohngebiete WA 1 wird die Oberkante der im Gebiet vorhandenen Erschließungswege in der Mitte des jeweiligen Baufeldes bestimmt. Die Bezugshöhe wird zusätzlich in den Baufeldern des allgemeinen Wohngebietes WA 1 dargestellt.

**Oberer Bezugspunkt:**  
 Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut  
 Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungsfläche

1.3.2 Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO  
 Als Höchstmaß werden drei Vollgeschosse festgesetzt.

1.3.3 Ausnahme von der Höhenbeschränkung  
 Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klimate – und Abblüfgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schallschneidend nicht relevant sind.

1.3.4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO  
 Nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan –  
 In den allgemeinen Wohngebiet WA 1 des Geltungsbereiches ist die Überschreitung der GRZ nur durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Dabei ist die Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO verpflichtend einzuhalten. Abweichung nach § 31 BauGB, siehe Begründung Teil C

In den allgemeinen Wohngebiet WA 2 des Geltungsbereiches ist die Überschreitung der GRZ nur durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit wasserdurchlässiger Befestigung um 50% zulässig

In den Baufeldern des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind für die Hauptgebäude (oberirisch) maximale Grundflächen von 11,50m x 32,00m zulässig.

**1.4 Bauweise**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
 Offene Bauweise mit Einzelhäusern

**1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. und § 23 BauNVO)

1.5.1 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimm. Ein Vorrang untergeordneter Gebäudeanteile über die festgesetzte Baugrenze ist im Ausnahmefall bis max. 1,00m zulässig.  
 Garagen, überdeckte Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie der dafür für diesen Nutzungen gesondert festgesetzten Flächen zulässig.  
 Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.  
 Ausnahme sind außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen zulässig, sofern es sich um verfahrenstriebe Bauvorhaben i.S.v. § 6 Abs. 1 der SächsBO handelt.

**1.6 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
 Die im Geltungsplan gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Zulässigkeit von ebenerdigen Terrassen ist gegeben.  
 Die Flächen werden dem nach Bauordnungsrecht § 6 SächsBO notwendigen Abstandsflächen des angrenzenden Baufeldes zugeschrieben.

**1.7 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Die Hauptfrüchtungen der Hauptbaukörper muss parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Fruchtrichtungen ausgerichtet werden, diese orientieren sich an den parallel verlaufenden nächstliegenden Grundstücksgrenzen.

**1.8 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 Die Planzeichnung mit „LR1“ festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Elektroenergieleitungen zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

**1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerstraße“ VF 1 im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches, als Zufahrt der Tiefgarage festgelegt.  
 Verkehrsfläche VF 2 der besonderen Zweckbestimmung für Feuerwehr, Krankenwagen und Notarzt, sowie der Anlieferung zum allgemeinen Wohngebiet WA 1 Fußläufige Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA1.  
 Private Anliegerstraße VF3 ist die Zuwegung über die Bauensiedlung im allgemeinen Wohngebiet WA2 zur Erschließung des östlichen Baufeldes im Geltungsbereich.  
 Des Weiteren besteht die Festsetzung einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerweg“ zur Verbindung der öffentlichen Straße Kirschblütenweg und der Kreisstraße Niederwarther Straße über die im Geltungsbereich vorliegenden Flurstücke.

Entsprechend § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgeschrieben, dass der Verlauf und das die Umsetzung erst verpflichtend ist, wenn die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerweg“ über die dem Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke bis zur öffentlichen Straße Kirschblütenweg rechtssichernd geregelt ist. Der Verlauf über die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke wird zwischen Eigentümer Flurstücke und Vorhabenträger zu o.g. Zeitpunkt miteinander abgestimmt.

**1.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben dabei in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstands- bzw. schallschützenden Daueraufenthaltsräume der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:  
 62 dB(A) 20 m  
 60 dB(A) 15 m  
 56 dB(A) 10 m

Schalleistung erforderlicher Mindestabstand

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

1.1.1.1 Begrenzung der Bodenversiegelung  
 Auf dem Baugrundstück des Geltungsbereiches ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihrer oberirdischen Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fuganteil) im Geltungsbereich zulässig.  
 Ausnahme ist dabei die Zufahrt von der Niederwarther Straße in die Tiefgarage, welche aufgrund ihrer direkten Lage neben Aufenthaltsräumen und Nachbargebäuden in Asphalt ausgebildet werden kann.

**1.1.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 Im Geltungsbereich sind Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als standortgerechte und heimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 1.1.2.1 Anpflanzung von heimischen Bäumen im Geltungsbereich (Pflanzgebot 1, Pflg1)  
 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind je angefangene 400 m² überbaut oder befestigter oder versiegelter Fläche entweder 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbau oder 2 mittelstämmige Obst- und Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.  
 Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.  
 Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm  
 Eine Ausführung des Pflanzgebot 1 ist gleichfalls in den nachfolgend beschriebenen Pflanzgebot möglich.  
 Werden bestehende Gehölze bei baulichen Maßnahmen beseitigt, müssen diese in gleichwertiger Weise ersetzt werden.

**1.1.2.2 Anpflanzung von heimischen Sträuchern im Geltungsbereich (Pflanzgebot 2, Pflg2)**  
 Innerhalb der umgrenzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung von fleischwurzelnenden einheimischen und standortgerechten Sträuchern, fleischwurzelnenden Sträuchern sind im gesamten Bereich mit 1m Abstand zur Umgrenzung einzusetzen. Die Pflanzweise wird wie folgt festgelegt: Je 20 m² der umgrenzten Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch auszuführen.

**1.1.2.3 Grünflächen (Pflanzgebot 3, Pflg3)**  
 Innerhalb der umgrenzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung von fleischwurzelnenden einheimischen und standortgerechten Sträuchern, fleischwurzelnenden Sträuchern sind im gesamten Bereich mit 1m Abstand zur Umgrenzung einzusetzen. Die Pflanzweise wird wie folgt festgelegt: Je 20 m² der umgrenzten Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch auszuführen.

**1.1.2.4 Sonstige Grünflächen**  
 Grundstücksflächen, die nicht überbaubar sind bzw. nicht überbaut werden, sind zu begrünen (mind. Rasen – oder Wieseneinsatz) und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen, welche als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden.

**1.1.2.5 Zeitliche Umsetzung der Pflanzgebot**  
 Die Pflanzmaßnahmen gemäß der Pflanzgebot 1, Pflanzgebot 2 und Pflanzgebot 3 sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen.

**2. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**2.1 Rechtliche Grundlage**  
 § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 SächsBO

**2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

**2.2.1 Dachgestaltung**  
 Zulässig sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 33° - 37,5° (WA 1) und einer Dachneigung von 40° (WA2). Die Vorschriften gelten nicht für Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassenüberdachungen. Es ist beldeiters vom First die gleiche Dachneigung zu verwenden.  
 Giebeln sind als aus der Außenwand aufgehendes Bauteil zulässig.  
 Übergangsrand angeordnete Giebeln bzw. Aufbauten sind nur für technisch notwendige Nutzungen zulässig (z.B. Aufzugsfahrt).  
 Zugelassen sind Kollektoren für solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen.

**2.2.2 Fassaden**  
 Der Geltungsbereich sind nur Fassaden und Außenwandbekleidungen mit matten, nicht reflektierenden, nichtglänzenden Materialien dem traditionellen Farbspektrum der Umgebung entsprechenden Farben auszuführen.

**3. Zahl von Stellplätzen und Garagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO, Absatz 49.1.2 VwV SächsBO)

Für den Geltungsbereich sind Stellplätze entsprechend der Richtzahlentabelle Absatz 49.1.2 VwV SächsBO umzusetzen, hier konkretisiert auf: Wohngebäude, je Wohninheit ab 70 m², 2 Stellplätze, jedoch mindestens 1 Stellplatz je Wohninheit. Zulässig ist dabei die Reduzierung der Stellplätze nach Absatz 49.1.2 VwV SächsBO, wenn die Nutzung eines Gebäudes komplett des Seniorenwohnen zugeschrieben wird.  
 Gewerbliche zulässige Nutzung entsprechend Richtzahlentabelle Absatz 49.1.2 VwV SächsBO.

**2.4 Gestaltung der ungebauten Flächen, der befestigten Flächen und der Einfriedungen**  
 (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

2.4.1 Zufahrten, Stellplätze und Stellplätze  
 Grundsätzlich ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fuganteil) im Geltungsbereich zulässig.  
 Ausnahme ist dabei die Zufahrt von der Niederwarther Straße in die Tiefgarage, welche aufgrund ihrer direkten Lage neben Aufenthaltsräumen und Nachbargebäuden in Asphalt ausgebildet werden kann.

2.4.2 Freifläche  
 Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist eine dauerhafte Abschließung des Oberbodens und eine Anlage von Kies- oder Schottergräten unzulässig. Grundstücksflächen, die nicht überbaubar sind bzw. nicht überbaut werden, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen, welche als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden.

2.4.3 Einfriedungen  
 Grundstückeinfriedungen sind mit Mauern und Zaunsockel von mehr als 10 cm Höhe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.  
 Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 1,00m einzuhalten.  
 Die Gauenlänge in Summe darf 50% der Gebäudelänge je Dacheite nicht überschreiten und muss mindestens 1-mal gegliedert sein. Dabei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mind. 1,00m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind farblich und im Material der Dachfläche anzuschließen.  
 Giebeln sind als aus der Außenwand aufgehendes Bauteil zulässig.  
 Übergangsrand angeordnete Giebeln bzw. Aufbauten sind nur für technisch notwendig Nutzungen zulässig (z.B. Aufzugsfahrt).  
 Zugelassen sind Kollektoren für solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen.

**2.2.2 Fassaden**  
 Im Geltungsbereich sind nur Fassaden und Außenwandbekleidungen mit matten, nicht reflektierenden, nichtglänzenden Materialien dem traditionellen Farbspektrum der Umgebung entsprechenden Farben auszuführen.

**2.3 Zahl von Stellplätzen und Garagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO, Absatz 49.1.2 VwV SächsBO)

Für den Geltungsbereich sind Stellplätze entsprechend der Richtzahlentabelle Absatz 49.1.2 VwV SächsBO umzusetzen, hier konkretisiert auf: Wohngebäude, je Wohninheit ab 70 m², 2 Stellplätze, jedoch mindestens 1 Stellplatz je Wohninheit. Zulässig ist dabei die Reduzierung der Stellplätze nach Absatz 49.1.2 VwV SächsBO, wenn die Nutzung eines Gebäudes komplett des Seniorenwohnen zugeschrieben wird.  
 Gewerbliche zulässige Nutzung entsprechend Richtzahlentabelle Absatz 49.1.2 VwV SächsBO.

**2.4 Gestaltung der ungebauten Flächen, der befestigten Flächen und der Einfriedungen**  
 (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

2.4.1 Zufahrten, Stellplätze und Stellplätze  
 Grundsätzlich ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fuganteil) im Geltungsbereich zulässig.  
 Ausnahme ist dabei die Zufahrt von der Niederwarther Straße in die Tiefgarage, welche aufgrund ihrer direkten Lage neben Aufenthaltsräumen und Nachbargebäuden in Asphalt ausgebildet werden kann.

2.4.2 Freifläche  
 Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist eine dauerhafte Abschließung des Oberbodens und eine Anlage von Kies- oder Schottergräten unzulässig. Grundstücksflächen, die nicht überbaubar sind bzw. nicht überbaut werden, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen, welche als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden.

2.4.3 Einfriedungen  
 Grundstückeinfriedungen sind mit Mauern und Zaunsockel von mehr als 10 cm Höhe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.  
 Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 1,00m einzuhalten.

2.4.4 Abfallbehälterstandorte  
 Die Standplätze sind sonnen- und windgeschützt auf den Grundstücken anzuordnen. Zu Fassadenöffnungen von Wohnräumen sollte ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten werden.

**3. HINWEISE**

**3.1 Denkmalschutz/Archäologie**  
 Durch den Bauern des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen. Das Landesamt für Archäologie ist bei Maßnahmen, die Bodengriffe tiefer als 0,3 m erfordern, vom exakten Baubeginn mindestens drei Wochen vorher zu informieren.  
 Die Genehmigungspflicht für die Flurstücke 12/6, 12/7 und 19/5 ergeben sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt ist, dass dort archäologische Fundamente zu erwarten sind, die nach § 14 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-10180-0]).  
 Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist den Antragsunterlagen beizufügen.  
 Im Baugenehmigungsverfahren ist im Rahmen der Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Zustimmung das Landesamt für Archäologie Sachsen zu hören.  
 Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 SächsDSchG eine Meldepflicht von Bodenfunden besteht für das allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 bestehen.

**3.2 Bodenschutz/Altlasten**  
 Unbelasteter Bodennutzungs ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.  
 Im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrVwBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

**3.3 Baugrunduntersuchungen, Bohranzeige-/Bohrergebnismitteilungspflicht, Übergabe von geologischen Berichten**  
 Geologische Untersuchungen (z.B. Bohrungen) sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzugeben (§ 6 GeoIDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlusssfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoIDG).  
 Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

**3.4 Vermessung**  
 Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastersgesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gemarkungsgrenzen sollen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖVI) gesichert werden.

**3.5 Radonenschutz**  
 Strahlenschutzgesetz und der neuellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrSchG / § 153 - 158 StrSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.  
 Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach dem allgemeinen anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.  
 Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftfeuchterate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.  
 Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonenschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:  
 Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:  
 Telefon: (0371) 46124-221  
 Telefax: (0371) 46124-299  
 E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de  
 Internet: www.smul.sachsen.de/bfu  
 Kontaktadresse:  
 Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft,  
 2. Landesstelle für Umweltradiaktivität, Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

**10. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans „Generationswohnen im Martinsgut“ (S. 4 Abs. 1 BauGB) in seiner 2. Fassung mit Planstand 22.04.2024, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. Juni 2024 bis einschließlich 10. Juli 2024 mit der Begründung für die Dauer eines Monats auf der Internetseite der Gemeinde Klipphausen unter [www.klipphausen.de](http://www.klipphausen.de) und im zentralen Landesportal Bauleitplanung unter [www.lpa.sachsen.de/bauleitplanung](http://www.lpa.sachsen.de/bauleitplanung) veröffentlicht sowie zusätzlich im Baumrat der Gemeindeverwaltung Klipphausen öffentlich ausgestellt.  
 Die in das Internet eingestellten Dateien wurden während des Offenlagezeitraums nicht geändert.  
 Die Einsetzung in das Internet ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im Amtsbüro der Gemeinde Klipphausen, Ausgabe 6/2024 vom 31.05.2024 sowie in der elektronischen Ausgabe des Amtsbüros der Gemeinde Klipphausen am 31.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Klipphausen, den..... Mikko Knöfel  
 Bürgermeister

**11. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TOB sowie die Nachbargemeinden wurden mit E-Mail vom 03. Juni 2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zur 2. Fassung mit Planstand 22.04.2024, nach § 2 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB aufgeführt (First bis einschließlich 10. Juli 2024).

Klipphausen, den..... Mikko Knöfel  
 Bürgermeister

**12. Abwägungsbuch**  
 Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat am 17.09.2024 mit Beschluss-Nr.: 002-25/2024 die Planung in seiner 2. Fassung vom 22.04.2024 vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.  
 Das Ergebnis ist mit E-Mail vom 09.10.2024 und 22.10.2024 mitgeteilt worden.

Klipphausen, den..... Mikko Knöfel  
 Bürgermeister

**13. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**  
 Der Bebauungsplan „Generationswohnen im Martinsgut“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), in Fassung vom 22.04.2024 mit redaktionellen Änderungen vom 22.07.2024, ist am 17.09.2024 mit Beschluss-Nr.: 002-26/2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.  
 Gleichzeitig wurde die Begründung (Teil C) einschließlich Anlagen D gebilligt.

Klipphausen, den..... Mikko Knöfel  
 Bürgermeister

**14. Planauferlegung**  
 Der Bebauungsplan „Generationswohnen im Martinsgut“ wird hiermit ausgesetzt.

Klipphausen, den..... Mikko Knöfel  
 Bürgermeister

**15. Bekanntmachung des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)**  
 Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans „Generationswohnen im Martinsgut“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden in der elektronischen Ausgabe des Amtsbüros der Gemeinde Klipphausen am .....

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Klipphausen, den..... Mikko Knöfel  
 Bürgermeister

**Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO):**  
 Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der SächsGemO zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn  
 1. die Aufrechterhaltung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,  
 2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,  
 3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat und  
 4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist,  
 a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder  
 b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründet, schriftlich geltend gemacht worden ist.  
 Ist eine Verletzung nach den Ziffern 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

**5. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans „Generationswohnen im Martinsgut“, Planstand 18.03.2022, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09. Mai 2022 bis einschließlich 08. Juni 2022 mit der Begründung für die Dauer eines Monats auf der Internetseite der Gemeinde Klipphausen unter [www.klipphausen.de](http://www.klipphausen.de) und im zentralen Landesportal Bauleitplanung unter [www.lpa.sachsen.de/bauleitplanung](http://www.lpa.sachsen.de/bauleitplanung) veröffentlicht sowie zusätzlich im Baumrat der Gemeindeverwaltung Klipphausen öffentlich ausgestellt.  
 Die in das Internet eingestellten Dateien wurden während des Offenlagezeitraums nicht geändert.  
 Die Einsetzung in das Internet ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im Amtsbüro der Gemeinde Klipphausen, Ausgabe 05/2022 vom 02.05.2022 sowie durch den Aushang an allen Verkündungstafeln der Gemeinde Klipphausen am 28.04.2022.

Klipphausen, den..... Mikko Knöfel  
 Bürgermeister

**6. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TOB sowie die Nachbargemeinden wurden mit E-Mail vom 04. Mai 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung vom 18.03.2022 nach § 2 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB aufgeführt (First bis einschließlich 08. Juni 2022).

Klipphausen, den..... Mikko Knöfel  
 Bürgermeister

**7. Abwägungsbuch**  
 Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat am 07.05.2024 mit Beschluss-Nr.: 06-109/2024 die Planung in seiner 2. Fassung vom 18.03.2022 vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.  
 Das Ergebnis ist mit E-Mail vom 23.05.2024 und 03.06.2024 mitgeteilt worden.

Klipphausen, den..... Mikko Knöfel  
 Bürgermeister

**8. Aufstellungsbuch, Erweiterung**  
 Der Gemeinderat der Gemeinde Klipphausen hat am 07.05.2024 mit Beschluss-Nr.: 06-124/2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Generationswohnen im Martinsgut“ in Weistropf nach § 13a BauGB beschlossen (Aufstellungsbuch, Erweiterung)

Klipphausen, den..... Mikko Knö