

B. Festsetzungen durch Texte

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§9 BauGB i. d. F. Bek vom(BGBI. I S. 223) sowie BauNVO i. d. F. Bek. vom(BGBI. I S. 132) beides zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
(§4 Bau NVO) Ausnahmen gem. Abs. 3 sind nicht zugelassen

2. Maß der baulichen Nutzung

Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind zugelassen, ausgenommen Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Dachaufbauten §83 Abs. 1, Nr.1 SächsBauO.
Dachaufbauten sind als Giebelbauten mit Sattel- oder Walmdach zugelassen.
Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten.

Dachdeckung §83 Abs. 1, Nr.1 SächsBauO.
Die Dächer (Gebäude und Dachaufbauten) der Gebäude sind mit roten Dachziegeln, Dachsteinen bzw. mit Schiefer einzudecken

Gebäudegestaltung §83 Abs. 1, Nr.1 SächsBauO.
Die Gebäude sind in Ihren wesentlichen Teilen mit Putzfassaden auszuführen.
Auffällige und grelle Farben sind nicht zulässig

Dachüberstände sind bis zu 40cm über die Aufkantung des letzten Vollgeschosses zulässig

Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit Dachaufbauten zulässig.
Die Dachneigung ist ab einer Dachneigung von 25° zulässig.

Erdgeschossige Anlagen und Nebenanlagen sind mit begrünten Flachdächern zulässig

4. Stellplätze und Carports

Für die Wohnungen ist ein Stellplatz je Wohneinheit auf den ausgewiesenen Flächen herzustellen. Besucherstellplätze sind ebenfalls herzustellen.

Flächen für private Stellplätze sowie Grundstückszufahrten sind mit Schotterrasen, Rasenpflaster, -gittersteinen oder sonstigen wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen.

Carports sind zugelassen.

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück straßenseitig, entweder in die Hauptgebäude oder in die Grundstückseinfriedung zu integrieren.

5. Schallschutzmaßnahmen

Im Gebiet wird der Orientierungswert der DIN 18 005 für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten von 45dB(A) nachts eingehalten und von 55dB(A) tags an den der Dippoldiswalder Straße zugewandeten Fassaden der nicht überschritten. herzustellen. Besucherstellplätze sind ebenfalls herzustellen.

II. Grünordnung

a) Pflanzgebot

§9 Abs.1, Nr. 25a, Nr. 25b BauGB)

Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlußabnahme des Bauvorhabens der zuständigen Baurechtsbehörden nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Pflanzzeichnung mit Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach der Rodung zu ersetzen.
Entsprechend den Plandarstellungen sind folgende Bäume und Baumgruppen zu pflanzen:

Mittelkronige Laubbäume
Anzuchtform: Halbstamm, mit Ballen
Midestgröße Stammumfang 5cm
Artenliste:
hängende Rotbuche
Eberesche
Weißdorn
Oxelbeere

b) Einfriedung

§12 Abs.2, §3 Abs.1 SächsBO; §9 Abs.1, Nr. 25 BauGB)

Die Höhe der Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den Grundstücksgrenzen darf 1,8m nicht überschreiten. Es sind Schnitthecken, Heckenpflanzungen sowie Holzlaten- und Metallmattenzäune zugelassen.

Einfriedungen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

c) Private und öffentliche Grünflächen

(§9 Abs.1, Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sollen überwiegend (>50%) einheimische Gehölzarten verwendet werden. Richtwert für den Anteil der neu anzulegenden Gehölzflächen sind ca. 20% der unbebauten Gesamtfläche. Aus Gründen des Landschaftsbildes sind Sichtschneisen freizuhalten.

Öffentliche Grünflächen

Für öffentliche Grünflächen sind folgende Gestaltungen und Ausstattungen zu berücksichtigen:

Fußweg entlang der Zufahrtsstraße, Wieseneinsaat mit blütenreicher Kräutermischung, Pflanzung von Einzelbäumen.

d) Befestigung von Zufahrten, Fußwegen Park- und Stellflächen

(§12 Abs.2 SächsBO; §9 Abs.1, Nr.11, Nr. 20 BauGB)

Zur Regelung des Wasserabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas sind die oberirdisch freien Stellplätze mit Wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind Schotterrasen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit breiten Fugen.

III. Ver- und Entsorgung

1. Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Dippoldiswalde nach §57 Sächs. WG angeschlossen. Einzelheiten werden mit dem Versorgungsträger vertraglich geregelt.

Der Anschluß erfolgt über das vorhandene Trinkwassernetz.

2. Schmutzwasser

Die Einleitung der Schmutzwässer direkt erfolgt in den vorhandene Sammler des Abwasserbetriebs Dippoldiswalde

Regenwasserentsorgung

Die Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser werden durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge (Rasenschotter, Rasengittersteine, wassergebundene Oberflächen etc. weitgehend erhalten. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen und Zufahrten wird dezentral versickert. Dies wird über Versickerungsanlagen durchgeführt.

3. Löschwasser

Für den Grund- und Objektschutz der Einzelobjekte wird gemäß § 55 SächsBRKG und Arbeitsblatt W405 ist durch eine Zisterne Löschwasser in gefordertem Umfang bereitgestellt.

Das Zisternenvolumen hat eine Mindestvolumen von 30m³.

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die ENSO Netz GmbH gesichert und das Planungsgebiet wird an das vorhandene Stromnetz angeschlossen

5. Fernmeldetechnische Versorgung

Die Telekom wird das Planungsgebiet erschließen.

6. Erdaushub

Es wird innerhalb des Planungsgebietes ein Massenausgleich des unbelasteten Erdmaterials angestrebt, wenn die Bodenqualität dies zuläßt. Der Oberboden wird wiederverwendet (§202 BauGB).

IV. Hinweise

1. Hinweise auf Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landratsamt für Archäologie Dresden anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

2. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer (§126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von -Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie - Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

3. Hinweise auf Altlasten, Munitionsreste etc.

Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen, entsprechend der Gefahr abzusichern. Die entsprechende Fachbehörde (Landratsamt) und Stadtverwaltung ist sofort zu unterrichten. Aufgebrachte Abfälle / Schadstoffe dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig deponiert werden. Die Beseitigung der Altlasten geht zu Lasten der Grundstücksbesitzer und deren Rechtsnachfolger.

Wohnbebauung Malter Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.		
BV-Nr. 1831	Bauvorhaben Vorhaben- und Erschließungsplan Dippoldiswalder Str.76	Bauherr Henry Siebeneicher Hauptstraße 27b 01762 Hartmannsdorf
Blattgröße 890x1374	Vorhaben- und Erschließungsplan Teil B	
Datum 20.12.2018		
Maßstab		
Planverfasser: bauer lauterbach GmbH Tiergartenstraße 72, 01219 Dresden, www.schlingruppe.de		
Projektleitung Bau Ing. Thomas Bauer Architekt Jörg Lauterbach		Plannummer 002
Bauherr Henry Siebeneicher Hauptstraße 27b, 01762 Hartmannsdorf	Freigabe durch Bauherr	
Architekt Jörg Lauterbach Tiergartenstraße 72, 01219 Dresden Ingenieurkammer Sachsen 57 162	Planverfasser	