

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 0,3** Grundflächenzahl, z.B. 0,3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO):
  - TH 4,5** Traufhöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z.B. 4,50 m
  - TH 8,0** Firsthöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z.B. 8,00 m

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- E** Bauweise (§ 22 BauNVO): nur Einzelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO): Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Stellung baulicher Anlagen: Ausrichtung der Längsachse der Gebäude

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- WA 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z.B. 2

**5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

- Grünfläche, privat
- Zweckbestimmung:
  - naturbelassene Grünfläche
  - Gartenland

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- M 1** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, z. B. M 1

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- P1** Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z.B. P1

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)**

- SD** Dachform: Satteldach
- WD** Walmdach
- Dachneigung:
  - 35° - 45°** Dachneigung, z. B. 35° - 45° (Mindest- u. Höchstmaß)

**III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- 1. Nutzungsregelung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz

- höhlen-/totholzreicher Einzelbaum
- GB** Geschütztes Biotop

- 2. Nutzungsregelung nach dem Wasserhaushaltsgesetz
- Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG

**IV. Hinweise**

**1. Planzeichen der Kartengrundlage**

- 758 1** Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Gemarkungsgrenze
- vorhandene Gebäude

**2. Sonstige erläuternde Planzeichen**

- Bemaßung in Meter, z.B. 6,00 m

**Erläuterung der Nutzungsschablone:**

Art der baulichen Nutzung	
WA 1 2 Wo	
0,3	II
TH 5,0 FH 9,0	E
SD 35° - 45°	
	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen
	Bauweise
	Dachform, Dachneigung

**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)**
    - 1.1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
      - Innenhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 sind folgende Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
        - Läden,
        - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
  - 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - 2.1 Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)**
      - Innenhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind auf den Teilflächen der an die Grenzstraße und Am Waldacker angrenzenden Flurstücke jeweils Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 25 m<sup>2</sup> zulässig.
    - 2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)**
      - Innenhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nur bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig.
  - 2.3 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
    - Innenhalb des Reinen Wohngebietes WR 1 wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf mindestens 0,5 m und höchstens 1,0 m unter dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Innenhalb des Reinen Wohngebietes WR 2 wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf mindestens 1,0 m und höchstens 1,5 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt.
    - Als maßgebender Höhenbezugspunkt gilt dabei die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Straße (Höhebezug) an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.
    - Als Bezugspunkt für die Bestimmung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhen und Firsthöhen) ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt:
      - Die festgesetzte Traufhöhe definiert die Höhe der aufgehenden Außenwand von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.
      - Die festgesetzte Firsthöhe definiert die Gebäudehöhe von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante des Dachaufbaus.
  - 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - 3.1 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
      - Innenhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 sind Überschreitungen der Baugrenze zur Ausbildung von Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.
    - 4 Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
      - Innenhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 sind die Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 550 m<sup>2</sup> zu parzellieren.
    - 5 Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
      - 5.1 Nachzuweisende Stellplätze**
        - Innenhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 sind je Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

- 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - 6.1 Maßnahme M 1 - Erhalt des naturnahen Grabenabschnitts und Entwicklung durch Aufwertung von Biotopstrukturen**
    - Der naturnahe Grabenabschnitt innerhalb der als M 1 festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dauerhaft zu erhalten. Das Biotop ist zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen (wie Entseesung vorhandener Befestigungen, Grabenoffenlegung, Nachpflanzung von Obstgehölzen) zu entwickeln.
  - 6.2 Niederschlagswasser**
    - Das auf den Grundstücken in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstücks zurückzuführen. Es ist in einer Zisterne mit einer Mindestgröße von 3 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Notüberlauf ist auf maximal 1,0 l/s begrenzt.
  - 6.3 Flächenbefestigungen**
    - Innenhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 sind notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenteil von mindestens 20 %) zulässig.

**7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 7.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - 7.1.1 Anzupflanzende Bäume entlang der Verkehrsfläche**
    - An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang des Höhenweges ist jeweils eine Steileiche oder Traubeneiche (Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm) zu pflanzen.
    - Eine Verschiebung der Standorte aufgrund von Zufahrten, Leitungsführungen o.ä. ist um bis zu 3 m innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zulässig.
  - 7.1.2 Anzupflanzende Bäume auf Grünflächen (WR 1)**
    - Je Baugrundstück im Reinen Wohngebiet WR 1 sind auf der angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland zwei Obstbäume zu pflanzen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume innerhalb des Grundstücks können darauf angerechnet werden. Zu verwenden sind folgende Arten:
      - Apfel *Malus* Sorten: Wildapfel, Edelbarsdorfer, Gelbe Sächsische Renette
      - Kirsche *Prunus avium* - Sorten: Heddelingers Riesenkirsche
      - Pflaume *Prunus domestica* - Sorten: Meissner Honigpflaume, The Czar, Hauszweische
      - Birne *Pyrus* - Sorten: Wildbirne, Petersbirne, Meissner Eierbirne

**7.1.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Grünflächen (WR 2)**

- Je Baugrundstück im Reinen Wohngebiet WR 2 ist auf der angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern eine freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt ein Strauch je 2 m<sup>2</sup>. Zu verwenden sind folgende Arten:
  - Felsenbirne *Amelanchier ovalis*
  - Hasel *Corylus avellana*
  - Hundsrose *Rosa canina*
  - Kornelkirsche *Cornus mas*
  - Liguster *Ligustrum vulgare*
  - Ohrchenweide *Salix aurita*
  - Pflaflenhütchen *Evonymus europaea*
  - Rote Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
  - Schiehe *Prunus spinosa*
- 7.1.4 Pflanzzeitraum**
  - Die Pflanzungen auf den festgesetzten Standorten und Flächen sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung des jeweiligen Einzelbauvorhabens abzuschließen.
- 7.1.5 Unterhaltung**
  - Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle des Abgangs in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.
- 7.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
  - Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach Maßgabe der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Niederau in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
  - Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten höhlen-/ totholzreichen Gehölze sind bis zu ihrem biologischen Verfall zu erhalten.
  - Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.

**II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)**

- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**
  - 1.1 Dachgestaltung**
    - Hauptgebäude**
      - Innenhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 ist die Dachdeckung der Hauptgebäude mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder mit Dachsteinen aus Beton in naturrotter bis rotbrauner Färbung, in anthrazit oder aus Schiefer vorzunehmen. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Innenhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 ist eine unterschiedliche Ausführung von Dachgauben am selben Gebäude nicht zulässig. Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf nicht größer als 50 % der darunterliegenden Fassadenlänge sein. Der Abstand der Dachgauben untereinander sowie zwischen den Dachaufbauten und dem Ortsgang des Gebäudes darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die Dachüberstände sind an der Traufe auf maximal 50 cm und am Ortsgang auf maximal 30 cm beschränkt. Die Integration von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Nebengebäude Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude oder als begrüntes Flachdach auszuführen, ausnahmsweise sind auch umlaufende Dachblenden in gleicher Dachneigung und -deckung zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

- 1.2 Fassadengestaltung**
  - Die Fassaden der Hauptgebäude sind als flächige Putzfassaden oder als Fassaden mit vollständeriger oder teilweiser Verkleidung aus Holz bzw. Holzwerkstoffen zulässig. Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 % und 80 % auszuführen. Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

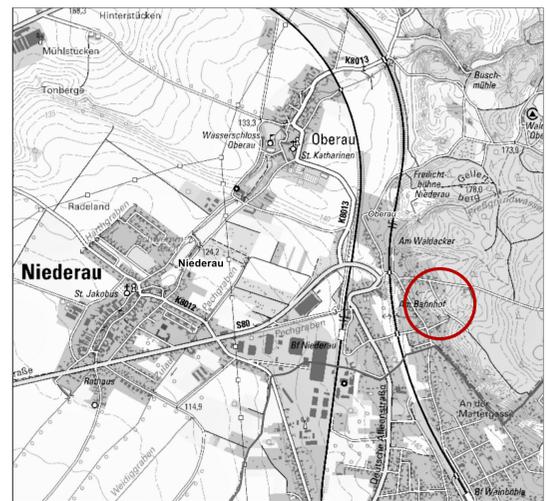
- 2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**
  - Straßenseitige Einfriedungen müssen wegen des Freihaltebereichs mindestens 0,25 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden. Sie sind nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Latung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer Höhe bis 1,50 m zulässig. Einfriedungen mit Sockel sind im Plangebiet nicht zulässig.

**III Hinweise**

- 1 Artenschutz - Bauzeitenregelung (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BNatSchG)**
  - Die Rodung von Gehölzen und Sträuchern, das Entfernen der Bodenvegetation und ein Oberbodenabtrag dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

- 2 DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke**
  - Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und sonstigen technischen Regelwerke können während der Sprechzeiten bei der Gemeindeverwaltung Niederau, Rathenaustraße 4, 01689 Niederau, eingesehen werden.

**GEMEINDE NIEDERAU**



**Bebauungsplan 'Höhenweg Niederau'**

**Rechtsplan**

Vorentwurf  
Fassung vom 25.09.2020