

# Bebauungsplan "Wohnbebauung am Wiesenweg, Teilfläche des Flurstücks 30/22, Ursprung" Gemeinde Lugau - Erzgebirgskreis

Teil A - Planzeichnung



## Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl	max. Traufhöhe in Meter
Bauweise	zulässige Dachform zulässige Dachneigung

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

WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

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

0.4 Grundflächenzahl gem. §19 BauNVO als Höchstgrenze  
 max TH Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über einem Bezugspunkt  
 II Zahl der Vollgeschosse gem. §20 BauNVO als Höchstgrenze  
 SD, WD, ZD, mind. 30° zulässig sind Satteldach, Walmdach, Zeltdach mit Dachneigung mind. 30°

### 3. Bauweise und Baugrenze (§9 Abs. 2 Nr. BauGB)

o offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)  
 Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

### 4. Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdische Leitungen: Elektrofreileitung  
 unterirdische Leitungen (siehe Planschrieb)

### 5. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Zweckbestimmung Boden- und Naturschutz

### 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

L<sub>v</sub>: Leitungsrecht zu Gunsten Versorgungsträger  
 L<sub>e</sub>: Leitungsrecht zu Gunsten Eigentümer von Flurstück 30/22

### 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [pf1] (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhalt von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

### 8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Gestaltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs. 1 Nr. BauGB)  
 Abgrenzung des Maßes der baul. Nutzung (§16 Abs. 5 BauNVO)

### Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Flurstücksnummer  
 Flurstücksgrenze, Grenzpunkt  
 Laubbaum vorhanden  
 Gebäude vorhanden  
 vorhandene Schächte (Schmutz- und Regenwasserkanal)  
 Höhenangabe in Meter über NHN

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den allgemeinen Wohngebiet WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen

#### 2. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe bezieht sich auf die Oberkante Fahrbahnmittelle der angrenzenden Straße in Gebäudemitte. Als oberer Bezugspunkt wird die Traufhöhe (TH), Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut, entsprechend Planschrieb als Höchstmaß festgelegt.

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

3.1 Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Fußwege innerhalb der Wohngrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen herzustellen.

#### 4. Festsetzungen zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzenauswahlliste 1 oder ein Obst- oder Nussbaum mit einem Stammumfang von 8 - 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen und zu begrünen.

##### Pflanzenauswahlliste 1:

Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Prunus avium	- Vogelkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Fagus sylvatica	- Rot-Buche	Quercus petraea	- Traubeneiche
Fraxinus excelsior	- Esche	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Populus tremula	- Espe, Zitterpappel	Tilia cordata	- Winter-Linde
Einheimische Obstbäume; Walnuss und Haselnuss		Betula pendula	- Weißbirke

4.2 Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des geplanten Wohngebietes, ist eine freiwachsende Hecke anzulegen (pf1). Es sind dabei einheimische Sträucher der Pflanzenauswahlliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

##### Pflanzenauswahlliste 2:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Rosa canina	- Hunds-Rose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Cornus alba	- Weißer Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rot-Buche

#### 5. Flächen für die Bindung von Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

5.1 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher nach Pkt. 4 sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige festgesetzte Bäume und Sträucher sind auf dem Grundstück zu ersetzen: Bäume durch Arten der Pflanzenauswahlliste 1 und Sträucher durch Arten der Pflanzenauswahlliste 2.

5.2 Die festgesetzten Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

### II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 Sächsische BauO

#### 1. Dächer

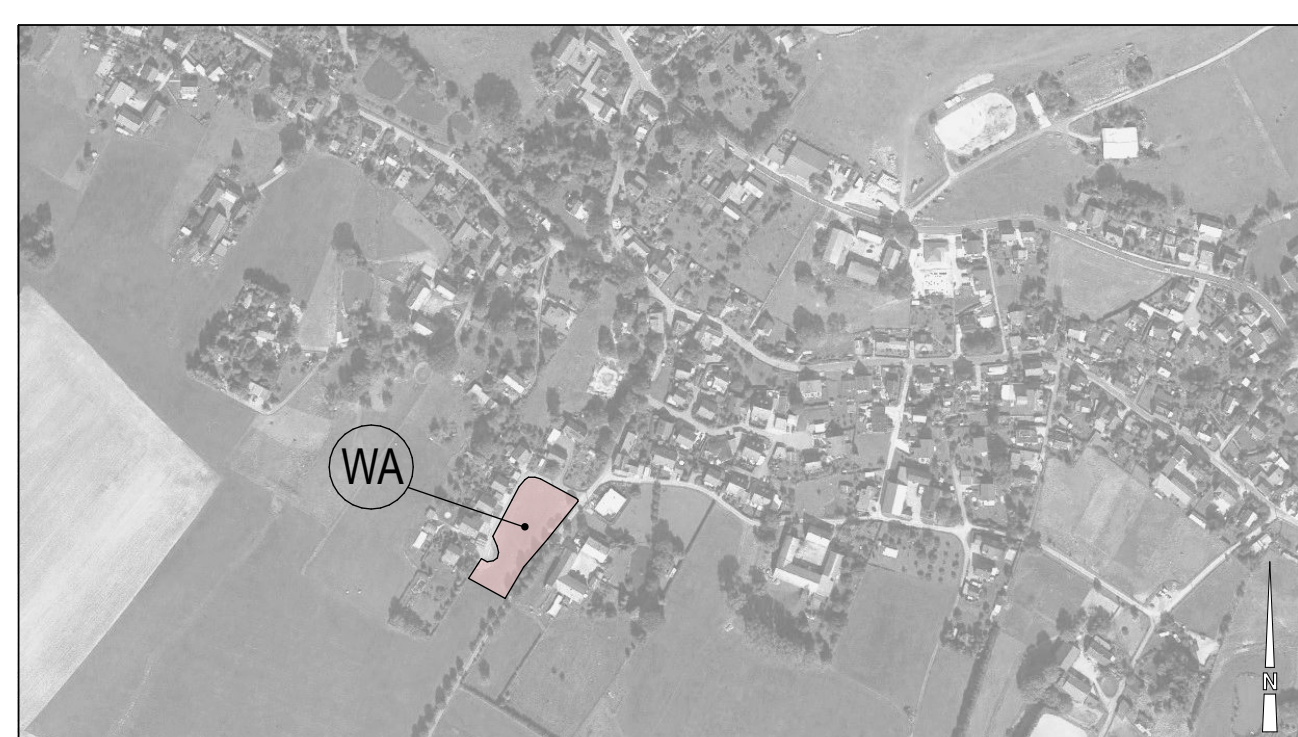
- 1.1 Als Dacheindeckung für die Hauptgebäude sind nur Hartdeckungsmaterialien (Schiefer, Kunstschiefer, Dachziegel) zulässig.
- 1.2 Die Farbe der Dachmaterialien muss den Farben der umliegenden Dächer angepasst sein. Dunkle Farbtöne sind zu bevorzugen.
- 1.3 Verbleichungen der Dächer sind unzulässig.
- 1.4 Bei untergeordneten Nebengebäuden (Garagen, Carports, Schuppen u.ä.) sind Flachdächer zulässig.

#### 2. Fassaden

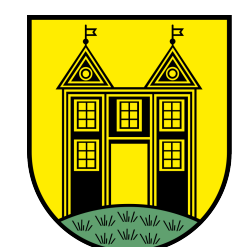
- 2.1 Die Farbgestaltung der Fassaden ist in hellen pastellfarbenen Farbtönen vorzunehmen.
- 2.2 Reflektierende Materialien und großflächiger Sichtbeton sind unzulässig.

#### 3. Außenanlagen

- 3.1 Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Ausnahmen sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von max. 50 cm unmittelbar an der Außenwand.
- 3.2 Vegetationsstrukturen sind ohne Verwendung von Kunststoffmaterialien anzulegen.
- 3.3 Die Verwendung von Maschendrahtzaun an den Grundstücksgrenzen zum Straßenraum ist unzulässig.



## Bebauungsplan "Wohnbebauung am Wiesenweg, Teilfläche des Flurstücks 30/22, Ursprung" Gemeinde Lugau - Erzgebirgskreis



Bebauungsplan bestehend aus: Teil A - Planzeichnung M 1:500  
 Teil B - Textliche Festsetzungen

### Planbearbeitung:

Dipl. Ing. Kathrin Götzke  
 Steinstraße 2  
 09337 Bernsdorf  
 Telefon: 037204 / 584925

Fassung vom:	Änderung vom:
Januar 2023	