

# Stadt Ebersbach-Neugersdorf

## Bebauungsplan „Camillo-Gocht-Straße“ Gemarkung Ebersbach

### Teil B – Textliche Festsetzungen

---

#### I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

(1) ~~WR – Reines Wohngebiet~~ WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § ~~3-4~~ BauNVO

(2) Zulässig sind:

– Wohngebäude;

– die der Versorgung des Gebietes dienende nicht störende Handwerksbetriebe;

– Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Alle anderen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) sind unzulässig.

(3) Alle nach § ~~3-4~~ Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (~~Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen; kleine~~ Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

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

(1) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks.

(2) Es sind drei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.

(3) Die zulässige Firsthöhe (FH) ist mit 12,0 m über Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe ist als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante definiert. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der am Baugrundstück anliegenden Straßenkante.

##### 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.

(2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

(3) Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile wie Erker und Eingangsbereiche über die festgesetzte Baulinie ist bis max. 1,50 m zulässig.

(4) Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

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

(1) Eine Befestigung nicht überdachter Stellplätze und deren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

(2) Das auf den überbauten Flächen der Baugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und bei geeigneten Standortverhältnissen den Vegetationsflächen der Grundstücke zur Versickerung zuzuführen oder selbst zu nutzen. Eine Regenwasserableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal ist nur bis zum maximalen Einleitwert von 16 l/s je Baugrundstück zulässig. Bei Überschreitung sind zusätzliche Anlagen zur Rückhaltung erforderlich.

## **5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

(1) Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener ~~400~~300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Die Maßnahme ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu realisieren. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige Bäume mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Pflanzqualität Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

(1) Nicht begrünte Dachdeckungen sind mit regional typischen Farbtönen und möglichst stumpfen, matten Oberflächen auszuführen.

(2) Die Nutzung der Dachflächen für solarenergetische Anlagen ist zulässig.

### **2 Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

(1) Fassaden sind nur in natürlichen, hellen und gebrochenen Farbtönen zulässig. Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

### **3 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

(1) Einfriedungen müssen sich in Gestaltung und Material in das ortsübliche Erscheinungsbild einfügen. Von den Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen. Zulässig sind Zäune aus Holz oder Metall sowie Laubgehölzhecken. Hecken sind festen Einfriedungen vorzuziehen.

### **4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

(1) Nicht überbaute Flächen, die nicht als Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Kies- und Schottergärten sind unzulässig.

## **III Hinweise**

### **1 Archäologische Funde**

Für Bodenfunde, die im Rahmen der Bauarbeiten festgestellt werden, besteht gemäß § 20 SächsDSchG die Meldepflicht gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

### **2 Barrierefreiheit**

Bei allen Planungen und Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich ist die Barrierefreiheit zu beachten und im Sinne der gleichberechtigten Teilhabe von Menschen mit den verschiedensten Behinderungen konsequent umzusetzen. Bei der Planung und beim Bau von Wohnungen wird die Beachtung der DIN 18040-2 empfohlen.

### **23 Baugrund- und Hydrogeologische Untersuchungen**

Vor Baubeginn wird die Durchführung standortkonkreter Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 bzw. hydrogeologischer Untersuchungen nach DWA-A 138 empfohlen. Gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweis-, Fach- und Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen an die zuständige Behörde (LfULG). Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Für das Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.

#### **4 Bodenschutz**

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub ist zu trennen und soweit möglich im Plangebiet wiederzuverwenden. Mutterböden sind grundsätzlich gesondert zu gewinnen und bei nicht sofortiger Wiederverwendung getrennt zwischenzulagern. Für den Oberboden ist während der Zwischenlagerung eine maximale Schüttungshöhe von 2 m nicht zu überschreiten und ein Befahren zu vermeiden.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt bzw. verursacht werden, so ist dies gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim LRA Görlitz (Umweltamt) anzuzeigen. Es sind dann umgehend Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontaminationen verhindern.

#### **53 Wasserschutz / Umgang mit Niederschlagswasser**

Arbeiten, die voraussichtlich das Grundwasser erreichen, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen. Sollte unvorhergesehen Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Bei ~~der~~ Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die fachlichen Anforderungen ~~der des Arbeitsblattes~~ DWA-A 138 (Arbeitsblatt für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.

Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben ist zu gewährleisten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf tiefer liegende Grundstücke weder zum Nachteil höher liegender Grundstücke behindert noch zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder verändert werden darf (§ 37 Abs. 1 WHG). Sofern es bei Starkregenereignissen zu oberflächlich wild abfließendem Wasser kommt, darf der Abfluss nicht zum Nachteil des tiefergelegenen Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Der Zutritt von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen und tieferliegende Grundstücke ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Eine Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die örtliche Regenwasserkanalisation darf nur nach vorheriger Prüfung sowie Ab- und Zustimmung des Kanalnetzbetreibers bzw. Abwasserbeseitigungspflichtigen erfolgen.

#### **64 Radonschutz**

~~Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet nur geringe Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich.~~ Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon aus dem Baugrund ~~in Aufenthaltsräume~~ wird empfohlen, bei Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen ist die Erforderlichkeit entsprechender Maßnahmen ebenfalls zu prüfen.

Allgemeine Hinweise enthält die Broschüre „Radonschutzmaßnahmen – Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>). Fragen beantwortet die

Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Tel. 0371 /46124-221, Fax. 0371 /46124-229

E-Mail: ~~radonberatung@smul.sachsen.de~~ radonberatung@smekul.sachsen.de

Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful), [www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html](http://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html)

### **75 Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte. Gemäß § 6 SächsVermKatG hat derjenige, der Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auf seine Kosten zu veranlassen.

### **86 Ver- und Entsorgung**

Bei Umsetzung des Vorhabens sind die anerkannten Regeln der Technik, erforderliche Sicherheitsabstände, Hinweise zur Bauausführung und weitere Vorgaben der Medienträger (Trink-/ Abwasser, Strom, Gas, Telekom) zu beachten.

## **Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)