

Typ A/B/C zulässiger Haustyp gemäß textlichen Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und

von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25 u. Ābs.6 BauGB)

Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

F / F+R Fußweg, Fuß— und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

sonstigen Bepflanzungen

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und 25 BauGB)

öffentliche Grünfläche

öffentliche Verkehrsfläche

"Verkehrsberuhigter Bereich"

o offene Bauweise

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Riesa über den Bebauungsplan "Eigenheimstandort Weida – An der Segouer Straße"

Aufgrund von

§ 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI, I S. 3634),

§ 89 Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBI. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBI. S. 588),

beschließt der Stadtrat der Stadt Riesa in seiner Sitzung am 17.04.2019 die folgende Satzung über den Bebauungsplan "Eigenheimstandort Weida – An der Segouer Straße" für die Flurstücke Nr. 355/3, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380 und 491 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 373/1 (Segouer Str.), jeweils Gemarkung Weida, im Norden der Ortslage Weida, nördlich der Erfurter Straße und östlich der Segouer

bestehend aus:

1. Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) 2. Textliche Festsetzungen (Teil B)

Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A)

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 sowie §4 BauNVO)

WA allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 bis §20 BauNVO)

- 0,3 Grundflächenzahl-höchstzulässige
- Geschossflächenzahl-höchstzulässige

best. Gehölzstruktur

Baum zu erhalten

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

→ mögliche Firstrichtung

Fläche für Garagen, Stellplätze und Carports Fläche für Leitungsrecht zu Lasten der Eigentümer

B) FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN

bestehende Grundstückseinteilung

Flurstücksnummer

bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude

— — — — geplante Grundstücksgrenze

->->->-> Hauptversorgungs-bzw. Entsorgungsleitung (Bestand unterirdisch)

<-><->*< bestehende Leitung wird umverlegt

bestehende Trafostation Sammelstelle für Wertstoffe

Bushaltestelle

Erklärung der Nutzungsschablone

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Allgemeine Vorschriften

Für das Baugebiet Nr. 2012/1 "Eigenheimstandort Weida – An der Segouer Straße" gilt die von ARNOLD CONSULT AG, Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 17.04.2019, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften (Teil B) den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 17.04.2019.

Art der baulichen Nutzung

- Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festge-
- Anlagen für kirchliche Zwecke sowie die § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- Die Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl darf bei Hauptgebäuden höchstens den in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist nur für Anlagen mit nicht versiegelten bzw. wasserdurchlässigen Oberflächen zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche,

- Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- Garagen bzw. Nebengebäude von zwei Grundstücken, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind hinsichtlich Wandhöhe und Abstand zur Verkehrsfläche als ein Gebäude einheitlich zu
- Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gelten eine Wandhöhe von maximal 4,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gelten eine Wandhöhe von maximal 6,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Typ C (Flach- bzw. flachgeneigtes Dach, eingeschossig) Für den Gebäudetyp C gelten eine Wandhöhe von maximal 4,20 m und

eine Gebäudeoberkante von maximal 6,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu erstellen. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Abstandsflächen

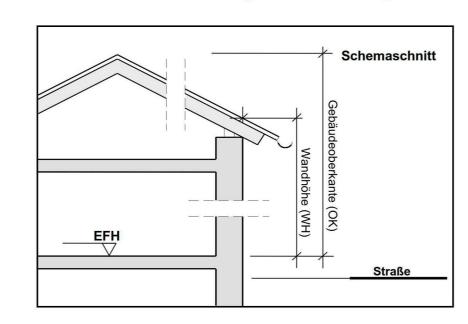
Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu

Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche mindestens 550 m² betragen.

Höhenlagen (bauliche Anlagen)

- Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Häuser ist maximal 50 cm über der Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße an-
- Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Pkt. 4.4 festgesetzten Werte nicht überschreiten. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe an der niedrigeren Gebäudeseite gemessen.



Gestaltung der Hauptgebäude

Die Firstlinie bei geneigten Dächern muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung verlaufen.

Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in Pkt. 4.4 festgesetzten Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten dürfen die festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude unterschritten werden.

Dacheindeckung

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen bzw. bei Dachneigungen bis 15° auch beschichtete Metalleindeckung in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bzw. anthrazit zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei flachgeneigten Dächern ist auch die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig

Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 35°, Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebel müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig. Diese Anlagen sind so nah wie möglich am Dachfirst anzubringen und in Gruppen zusammenzufassen.

Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

- Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
- Garagen, Stellplätze und Carports sind nur in den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Hauptgebäudes maximal in der Dachneigung des Hauptdaches auszuführen. Auf Garagen sind Dachaufbauten, mit Ausnahme von Sonnenkollek-

Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maxima-

Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.

len Grundfläche von 20 m² können auch freistehend außerhalb der Bau-

grenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn der

9.4 Die Garagen sind entweder mit Flachdach oder mit der Dachform des toren und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

10. Fassadengestaltung

Auffallend unruhige bzw. gemusterte Fassaden sind unzulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße zulässig.

12. Grünordnung

Private Grünflächen

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksflä che mindestens 1 Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig. Bestehende Bäume, die in Art und Qualität den Kriterien der nachstehenden Artenlisten entsprechen und erhalten werden, können dabei angerechnet werden.

Öffentliche Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen mit "Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist der vorhandene Gehölz- und Vegetationsbestand zu erhalten und unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Die bestehenden, in der Planzeichnung mit "Baum zu erhalten" gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25 b) BauGB zu erhalten.

Auf den öffentlichen Grünflächen mit "Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist in einer Breite entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung eine lockere Gehölzpflanzung (Sträucher) unter Verwendung von Arten der Artenlisten 12.3. c) zu entwickeln. Dabei sind je 100 m² Fläche mindestens 10 Sträucher innerhalb dieser Fläche anzupflanzen.

Artenauswahl, Pflanzqualitäten

Für die nach Pkt. 12.1 und 12.2 festgesetzten und sonstige Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Sicherung des Bodenstandraums, Pflanzzeitpunkts und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenlisten für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume Acer platanoides Bergahorn Roßkastanie Acer pseudoplatanus Aesculus hippocasteanum Betula pendula Rotbuche Fagus sylvatica Stieleiche Quercus robur Sommerlinde Tilia platyphyllos

b) Mittelkronige Bäume

Feldahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus Esche Fraxinus excelsior Populus tremula Eberesche Sorbus aucuparia Sorbus torminalis Obstgehölze als Hochstamm

c) Sträucher

Berberitze Berberis vulgaris Corylus avellana Roter Hartriegel Cornus sanguinea Weißdorn Crataegus monogyna Liguster Ligustrum vulgare Heckenkirsche Lonicera xylosteum Felsenkirsche Prunus mahaleb Schwarzdorn Prunus spinosa Hundsrose, Rose Rosa canina, spec. Salix caprea Salweide Ginster Sarothamnus scoparius

d) Geschnittene Hecken Feldahorn

Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus Kornelkirsche Cornus mas Weißdorn Crataegus monogyna

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

- Großkronige Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche, 3 – 4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm
- Mittelkronige Bäume: wie vor, jedoch StU 12 – 14 cm
- 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mindestens 60 cm 80 cm

Sicherstellung des Pflanzenstandraums Für Bäume: Bodenstandraum mind. 9,0 m²

Mindestbreite 2,0 m Tiefe 1,0 m

Sträucher:

Ausführungszeitpunkt der Pflanzungen: Die Umsetzung der Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen muss spätestens ein Jahr nach Bezug erfolgen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurück-

Die Pflege auf den Grünflächen ist bedarfsgerecht auszuführen, um das Aufkommen von Neophyten und stark dominanen Arten zu verhindern.

Wasserversickerung Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflä-

chige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen

bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beach-

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke DIN 18 300: Erdarbeiten

13. Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den versiegelten Flächen der Privatgrundstücke anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser kann durch den Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal abgeführt werden.

Das übrige, auf den nichtversiegelten Flächen der Privatgrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser

wird in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Der Grundstückseigentümer hat mit geeigneten Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass kein Niederschlagswasser von seinem Grundstück (z.B. bei Starkregenereignissen) auf die Nachbargrundstücke gelangt.

Im Übrigen gelten die Regelungen der Satzung der Großen Kreisstadt Riesa über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) in der jeweils aktuellen Fassung.

14. Sonstige textliche Festsetzungen

- 14.1 Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in geschlossenen Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.
- 14.3 Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,50 m² nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an Gebäuden parallel oder rechtwinklig zur Fassade oder an Einfriedungen angebracht werden. Unzulässig sind Fahnen sowie Anlagen mit wechselndem oder beweglichem

Textliche Hinweise

Meldepflicht geologischer Daten

Werden im Bereich des Plangebietes Erkundungen mit geologischem Belang z.B. Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o.ä. durchgeführt wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz eine Ergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie besteht.

ausführenden Firmen und die zukünftigen Bauherren müssen ihrer Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBI. 14/1993 S 229), zuletzt geändert am 12.März 2012, nachkommen.

Für das Plangebiet sind der Stadt Riesa derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Die

<u>Leitungsrechte</u>

Auf denjenigen privaten Grundstücken, die von Leitungsrechten der öffentlichen Versorger betroffen sind, sind für alle baulichen Anlagen und Baumaßnahmen die erforderlichen Sicherheitsabstände zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Riesa hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2012/1 beschlossen Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung im beschleunigten Verfahren wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Riesa, den . . Marco Müller Oberbürgermeister

2. Mit Beschluss des Stadtrates der Großen Kreisstadt Riesa vom wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Stadt Riesa, den . . .

Marco Müller Oberbürgermeister

Stadt Riesa, den

3. Ausgefertigt:

Marco Müller

Oberbürgermeister

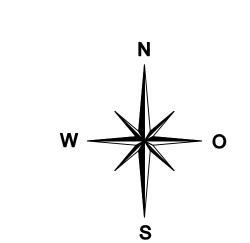
4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß §10 Absatz 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Riesa, den . . . Marco Müller Oberbürgermeister

Stadtteil Weida

Übersichtslageplan

ohne Maßstab

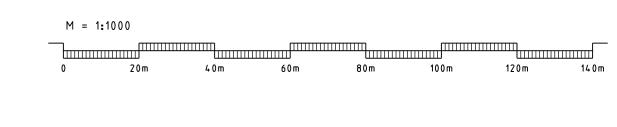


STADT RIESA



Landkreis Meißen

Bebauungsplan Nr. 2012/1 gemäß §13a BauGB "Eigenheimstandort Weida-



geändert am 17.04.2019



Beratende Ingenieure und Architekten Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen Tel. 03521 / 7594-0, Fax 7594-94 E-Mail: meissenaarnold-consult.de

Die Begründung (Teil C) liegt bei.

Quellennachweis Katastergrundlage

Die Vorschrift des § 27 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz

mit § 4 Abs. 3 der SächsVermKatGDVO im Stand vom 06.07.2011, zuletzt

(SächsVermKatG) – Ordnungswidrigkeiten – in der aktuell gültigen Fassung ist

einzuhalten. Desweiteren gilt SächsVermKatG § 13 Abs. 2 Satz 4 in Verbindung

übergeben durch die Stadtverwaltung Riesa am 27.04.2017.

geändert durch die Verordnung vom 31.01.2018

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Meißen

An der Segouer Straße"

Meissen, den 20.09.2018

ARNOLD CONSULT AG

N:/ 4. MEISSEN / 2017MEI / 2.17.505 / CAD / BP / 040419BP.p