

**Gemeinde Käbschütztal**

**Landkreis Meißen**

---

**Bebauungsplan „Niederjahna Nord 2“  
1. Änderung**

**TEXTTEIL**

**vom 09.06.2020**

**Geändert: 11.08.2020**

---

**Arnold Consult AG  
Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen**

## **1. Allgemeine Vorschriften**

Für das Änderungsgebiet gilt die von ARNOLD CONSULT AG, Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) in der Fassung vom 11.08.2020, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften (Teil B) die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Niederjahna Nord 2“ bildet. Beigefügt ist die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 11.08.2020.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Niederjahna Nord 2“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## **2. Art der baulichen Nutzung**

**2.1** Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

**2.2** Anlagen für kirchliche Zwecke sowie die § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

## **3. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl darf bei Hauptgebäuden höchstens den in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen.

## **4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Haupt- und Nebengebäude**

**4.1** Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

**4.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

**4.3** Garagen bzw. Nebengebäude von zwei Grundstücken, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind hinsichtlich

Wandhöhe, Dachneigung, Art der Dacheindeckung und Abstand zur Verkehrsfläche als ein Gebäude einheitlich zu gestalten.

**4.4** Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäude zulässig:

Einzel- und Doppelhäuser, zweigeschossig

Für die Einzel- wie auch Doppelhäuser gelten eine Wandhöhe von maximal 7,00 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zu erstellen. Pultdächer für Hauptgebäude sind nicht zulässig. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

## **5. Abstandsflächen**

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

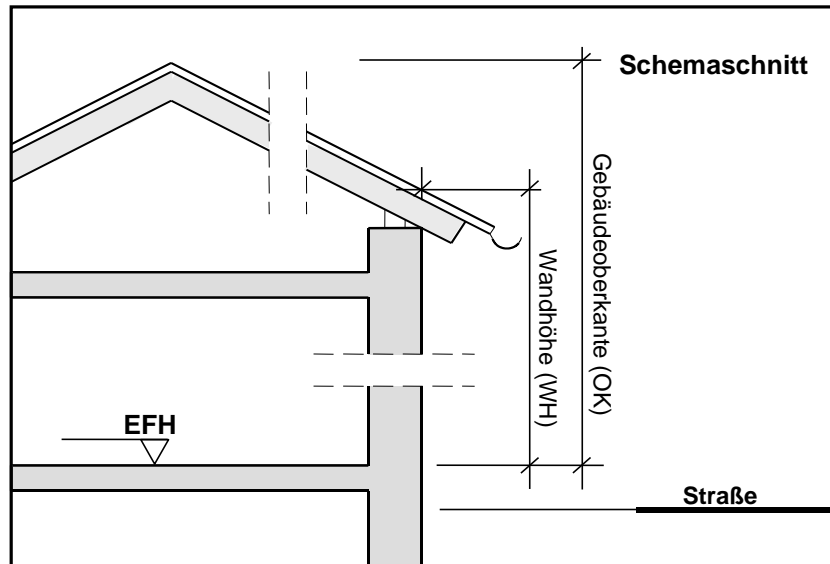
## **6. Mindestgröße der Grundstücke**

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen für Einzelhäuser je Teilfläche mindestens 550 m<sup>2</sup>, für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte mindestens 300 m<sup>2</sup> betragen.

## **7. Höhenlagen (bauliche Anlagen)**

**7.1** Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Häuser der Grundstücke Nr. 6 bis 9 östlich der Erschließungsstraße ist maximal 50 cm über der Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße anzuordnen. Die südlich der Erschließungsstraße befindlichen Häuser auf den Grundstücken Nr. 10 bis 15 sind mit einer Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von maximal 1,40 m über der erschließenden Straße auszubilden. Für die nördlich der Erschließungsstraße sich befindenden Grundstücke Nr. 1 bis 5 ist ein Wert von maximal 20 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße bindend.

- 7.2** Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigtußbodens (EFH) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Pkt. 4.4 festgesetzten Werte nicht überschreiten.



## **8. Gestaltung der Hauptgebäude**

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

### **8.2 Dachneigung und Dachform**

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

### **8.3 Dacheindeckung**

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bzw. anthrazit zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält.

Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

#### **8.4 Dachaufbauten**

Dachaufbauten wie Dachgauben oder Zwerchgiebel sind nicht zulässig. Quergiebel als aus der Trauflinie heraustretende Elemente sind 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.

### **9. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**

**9.1** Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

**9.2** Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**9.3** Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> können auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.

**9.4** Die Garagen sind entweder mit Flachdach oder mit der Dachform des Hauptgebäudes maximal in der Dachneigung des Hauptdaches auszuführen. Auf Garagen sind Dachaufbauten, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

### **10. Fassadengestaltung**

Auffallend unruhige bzw. gemusterte Fassaden sind unzulässig.

### **11. 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

**12.1** Auf den privaten Grundstücken ist im vorderen Grundstücksbereich entlang der Erschließungsstraße, in einem maximalen Abstand von 3,0 m zu ihr, ein Baum der Artenliste b) zu pflanzen. In der Summe ist je angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Artenliste a) und b) zu pflanzen.

Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

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

### Artenlisten für Gehölzpflanzungen

#### a) Großkronige Bäume

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocasteanum</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

#### b) Mittelkronige Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Espe	<i>Populus tremula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Obstgehölze als Hochstamm	

#### c) Sträucher

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

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

**Sicherstellung des Pflanzenstandraums:**

Für Bäume:  
Bodenstandraum mind. 9,0 m<sup>2</sup>  
Mindestbreite 2,0 m  
Tiefe 1,0 m

**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. zurückzunehmen.

**Wasserversickerung**

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breit-flächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

## **Hinweise**

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 beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

## **13. Niederschlagswasserbeseitigung**

Zur Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von privaten Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen hat der Grundstückseigentümer ein Zwischenspeichervolumen von 5,0 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück vorzuhalten und mit einem Drosselabfluss von max. 1,0 l/s zu versehen. Die Speicher sind zusätzlich mit einem Überlauf zur Vermeidung von Überstauungen bei Starkregenereignissen auszustatten.

Die Drosselabflüsse und Überläufe werden für die Grundstücke oberhalb (südlich) der Erschließungsstraße in die im Straßenkörper eingeordnete Regenwassersammelleitung eingeleitet. Die unterhalb (nördlich) der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke entwässern die Drosselabflüsse und Überläufe in die entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches angeordnete Bestandsleitung DN 300.

Der Grundstückseigentümer hat mit geeigneten Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass kein Niederschlagswasser von seinem Grundstück (z.B. wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen) auf die Nachbargrundstücke gelangt.

Das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in eine Regenwassersammelleitung innerhalb des Straßenkörpers der neuen Erschließungsstraße eingeleitet und von dort im nördlichen Bereich des Plangebietes in die Vorflut abgeleitet.

Für verschmutztes Niederschlagswasser hat eine Vorbehandlung entsprechend den rechtlichen Vorgaben und dem Stand der Technik durch den Grundstückseigentümer bzw. Verursacher zu erfolgen.



Das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ ist zu berücksichtigen.

## **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.
- 14.2** 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 m<sup>2</sup> 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 Licht.

## **15. Schlussbestimmungen**

### **15.1 Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Niederjahna Nord 2“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Niederjahna Nord 2“ in dem betreffenden Bereich geändert und insoweit aufgehoben.

### **15.2 Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Niederjahna Nord 2“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **Textliche Hinweise**

### Meldepflicht geologischer Daten

Werden im Bereich des Plangebietes Untersuchungen mit geologischem Belang durchgeführt, sind diese gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) im Vorfeld der zuständigen Behörde anzuzeigen. Ebenfalls besteht gemäß § 9 und § 10 GeolDG Mitteilungspflicht für Fach- und Bewertungsdaten aus geologischen Untersuchungen gegenüber der zuständigen Behörde (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie). Die dafür gesetzlich festgesetzten Fristen sind einzuhalten.

### Denkmalschutz

Gemäß § 20 Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) ist das Auffinden von Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (Meldepflicht).

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretenden Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.