## Teil B: Text

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Gemeinde Großpösna im Rathaus, Im Rittergut 1, 04463 Großpösna während der Sprechzeiten eingesehen werden.

## I Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO]

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Allgemein zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):

a) Wohngebäude,

b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Unzulässig sind im allgemeinen Wohngebiet:

a) Schank- und Speisewirtschaften,

b) Anlagen für sportliche Zwecke,

c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

e) Anlagen für Verwaltungen,

f) Gartenbaubetriebe,

g) Tankstellen.

1.1.3 Abweichend zu Nr. 1.1.2 c) sind im WA 2 und WA 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbe allgemein zulässig.
[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

1.1.4 Abweichend zu Nr. 1.1.1 und 1.1.2 sind auf der Anlage Schloss Störmthal im WA 5 zusätzlich zulässig:

a) Gaststätte mit 50 Sitzplätzen und 30 Plätze Freisitz,

b) Vereins— und Ausstellungsräume,

c) Veranstaltungsräume für maximal 6O Personen,

d) Büroräume,

e) Wohnungen,

f) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie

g) Nutzung als Örtlichkeit zur Veranstaltung von nicht störenden kulturellen Darbietungen (Konzerte, Lesungen, Theater) bis 22 Uhr gem. Beiplan

[§ 1 Abs. 10 BauNVO]

1.2 **Sondergebiet Ferienhausgebiet [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 10 BauNVO]**

Das Sondergebiet, Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dient

a) der Unterbringung von Ferienhäusern, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis vorrangig dem Erholungsaufenthalt dienen und

b) Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes im untergeordneten Umfang.
[§ 10 Abs. 4 BauNVO]

## 2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

### 2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

2.1.1 In Bereichen der nicht linear verlaufenden Baulinien und Baugrenzen sind funktional notwendige Über- bzw. Unterschreitungen um max. 50 cm an den Baulinien und Baugrenzen zulässig.

2.1.2 In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

2.1.3 Sofern die Abstandsflächen gewahrt bleiben, ist ein Vortreten von Terrassen und Balkonen über die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen um maximal 3,00 m zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]

## 3. Nebenanlagen

3.1 In den Baugebieten WA 1.1 bis WA 1.9 sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen angrenzenden Erschließungsflächen und der nächstliegenden festgesetzten Baulinie bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen unzulässig. Abweichend davon sind in diesen Flächen je Baugrundstück maximal zwei Zuwegungen zulässig.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

3.2 In den Baugebieten SO 1 und WA 5 sind Carports und Garagen unzulässig.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

3.3 Im Baugebiet WA 1.8 sind Gebäude gem. § 2 SächsBO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

## 4. Wahrung der Verkehrssicherheit

Innerhalb der in der Planzeichnung markierten von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten-den Bereiche für Sichtbereiche an den Knotenpunkten und Kurven sind sichtbehindernde bauliche Anlagen und Pflanzungen über 0,8 m Höhe unzulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB]

## 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

*Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt zu belasten:*

*GFL* *mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger*

*GRL* *mit Geh- und Radahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger*

*L* *mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]*

## 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

## 7. Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

7.1 Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

| | |
|---|---|
| Pflanzklasse A<br>Straßenbäume | StU* mindestens 20-25 cm, Hochstamm<br>Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe<br>(Lichtraumprofil) |
| Pflanzklasse B<br>Bäume auf privaten Grundstücken | StU* mindestens 16-18 cm, Hochstamm |
| Pflanzklasse C<br>Sträucher | Pflanzgröße 60-80 cm,<br>mindestens zwei Sträucher pro m² |

*StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

## 7.2 Begrünung der privaten Grundstücksflächen in den Baugebieten

7.2.1 Für die Baugrundstücke der Baugebiete WA 1.1 bis WA 1. wird festgesetzt:

a) Je angefangene 500 m² Fläche und Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse B) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der Pflanzklasse B zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

b) In der Fläche PF 1 des WA 1.9 sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 10 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m, dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

7.2.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Anpflanzen von Bäumen in den Baugebieten SO 1.1 bis SO 1.5 zum sind entlang der Straßenverkehrsfläche 34 heimische, standortgerechte Laubbäume der Art Säulen-/ Pyramideneiche (Quercus robur `Fastigiata Koster`) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum derselben Art zu ersetzen. In Abhängigkeit der konkreten Standortbedingungen sind Abweichungen um bis zu 2,00 m parallel zur nächstliegenden Verkehrsfläche zulässig.

## 7.3 Öffentliche Grünflachen

7.3.1 Für die öffentliche Grünflächen öG 1 „Spielplatz“ gilt:

a) In der Fläche sind 6 Bäume der Pflanzklasse B zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu ersetzen.

b) Die Fläche ist dauerhaft als intensive Strauch und Rasenfläche zu entwickeln.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

7.3.2 Für die öffentliche Grünfläche öG 2 „Uferrand“ gilt:

In den Flächen sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 10 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m, dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

7.3.3 Für die öffentliche Grünflächen öG 3 bis öG 6 „Quartiersgrün“ gilt:

a) Die Flächen sind dauerhaft als extensive Strauch- und Rasenfläche mit Blühstreifen zu entwickeln.

b) In den Flächen sind Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen, die der für die jeweilige öG festgesetzten Qualität entsprechen.

öG 3: 3 Laubbäume der gleichen Art, der Pflanzklasse A gem. Planzeichnung

öG 4: 4 Laubbäume der gleichen Art, der Pflanzklasse A gem. Planzeichnung

öG 5: 3 Laubbäume der gleichen Art, der Pflanzklasse B gem. Planzeichnung

öG 6: 3 Laubbäume der gleichen Art, der Pflanzklasse B gem. Planzeichnung

c) Es ist die Errichtung einer Werbeanlage für das SO 1 in der Fläche öG 3 zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

7.4 **Begrünung von Stellplatzanlagen**

a) Auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist je angefangene vier Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse A) einem Abstand von max. 2 m zu den Stellplätzen zu pflanzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6 m² betragen, einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen.

b) Mindestens 20 % der Grünfläche sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzklasse C) zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Die restlichen unversiegelten Bereiche sind als Blühstreifen herzustellen.
[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

## 8. Örtliche Bauvorschriften [§ 89 Abs. 2 SächsBO]

8.1 Für oberirdisch angeordnete Garagen (einschließlich Carports) und Nebenanlagen sind ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10 Grad zulässig.

8.2 Es sind für die Dacheindeckungen der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 1.3 und WA 1.6 sowie SO 1.1 bis SO 1.5 nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Dacheindeckungen von Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen.

8.3 Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche zulässig. Alle Einfriedungen sind generell ca. 10 cm über die Oberkante des anstehenden Geländes zu setzen.
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

8.4 Beleuchtete bzw. angeleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.
[§ 89 Abs.1 Nr. 2 SächsBO]

8.5 Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze sind wie folgt festgesetzt:

2 Stellplätze je Wohneinheit
1 Stellplatz je Ferienwohnung