

Gemeinde Lossatal
Bebauungsplan "Wohngebiet an der Watzschwitzer Straße" gemäß § 13b BauGB
in 04808 Hohburg
TEIL A und B (PLANTEIL und TEXTTEIL)

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 ([BGBl. I S. 2808](#)) m.W.v. 29.07.2017, Neubekanntmachung vom 3. November 2017 ([BGBl. I S. 3634](#))
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990; zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 ([BGBl. I S. 1057](#)) m.W.v. 13.05.2017
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. vom 28.05.2004 (Sächs.GVBl. S. 200 ff), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2015 (SächsGVBl. S. 670)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017](#) (BGBl. I S. 1057)
- Sächsische Gemeindeordnung vom 21.04.1993 (GVBl. S. 301) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.07.1999 (13/99 S. 345 ff), zuletzt geändert durch [Artikel 18 des Gesetzes vom 29. April 2015](#) (SächsGVBl. S. 349)

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauNVO), zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Im WA 2 sind nur Wohngebäude zulässig.
Ausnahmenweise Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind in den WA1 und 2 nicht zugelassen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl 0,4 (GRZ) gem. Plan-einschrieb ist ein Höchstwert (§§ 17, 19, 21 a BauNVO).
3. Maximale Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 (2) BauNVO)
Die Höhe der Wohngebäude gem. Planeinschrieb darf folgendes Maß nicht überschreiten:
Firsthöhe (FH) über OK Straße: 7,00 m
Bezugspunkt für Festlegung der Firsthöhe ist die jeweilige Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße
4. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Entsprechend den Planeinschrieben: o = offene Bauweisen (§ 22 BauNVO) als Einzel- oder Doppelhäuser
5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb dieser Grenzen zulässig.
Offene Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die Erschließungsstraße zulässig.
6. Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB
Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in den Gebäuden in den WA 1 sind auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen.
7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs.1.Nr 11 BauGB
Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

8. Grünflächen gem. § 9 Nr. 15 BauGB
Es werden private Grünflächen festgesetzt. Auf diesen privaten Grünflächen dürfen die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen hergestellt werden.
9. Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 9.1 Je 150 m² versiegelter Fläche auf den Baugrundstücken ist ein Laubbaum oder eine 10 m² große Hecken- oder Strauchpflanzung gemäß der als Anlage 1 dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.
- 9.2 Entlang der Grenze des Geltungsbereiches zur freien Landschaft der Ackerfläche sind auf den Grundstücken zweireihige Hecken gemäß der als Anlage 1 dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Der § 11 des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes über den Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken ist einzuhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. (§ 9 Abs. 4 BauGB)

10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs.2 SächsBO)
- 10.1 Firstrichtung
Die Firstrichtung ist, soweit festgesetzt, gemäß Planeinschrieb anzulegen. Diese Festsetzung gilt ab einer Dachneigung von 30°.
- 10.2 Einfriedungen und Hecken entlang der beiden Kreisstraßen sind grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

11. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u. a.) sind gem. § 20 SächsDSchG sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. 0351 8926-0 mitzuteilen. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
Die Passage ist schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

Hinweise: Liste der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes als Anlage 1 zur Begründung