

## RECHTSGRUNDLAGEN

I. VERFAHRENVERMERKE

Das Bauleitplanverfahren wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauVO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzonenverordnung (PlanVO) und der Sachsischen Bauordnung (SachsBO) durchgeführt.

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO allegemein zulässigen Schranken- und Spieldienstwirtschaften sind ausgeschlossen. § 1 Abs. 2 BauNVO: Die Ausnahmen nach § 1 Abs. 3 BauNVO = Betriebe für Betreuungsgewerbe, welche nicht die obigen Umstände erfüllen, dürfen nur auf einer Fläche von höchstens 1.500 m<sup>2</sup> der Baumaßnahmen zu bestimmen (§ 3 in Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO)).

Die Genehmigung der Anschlussleitung (Verbindung, Durchleitung, Abzweigung, Anschlussleitung) ist die Anpassung des Geländes an die jeweils angrenzenden Nachbarsgrundstücke zu gewährleisten.

II. BAUORDNUNGSGESETZLICHE FESTSETZUNGEN

Bei Geländeveränderungen ist die Anpassung des Geländes an die jewels angrenzenden Nachbarsgrundstücke zu gewährleisten.

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Für die Dacheindeckung dürfen keine glitzrenden und reflektierenden Materialien verwendet werden.

Dachlichtfenster sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m x 1,40 m je Fenster zulässig. Dachlichtfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zum Ortsgang bzw. Nachriegelbauwerke einhalten.

Der zuständigen Behörde sind auf Verlangen alle Auskünfte zu ertheilen und die Unterlagen vorzulegen, diese dieser zur Erfüllung der Aufgaben nach BauG und SachsBO beruhend, darunter auch die Antragsunterlagen der Anlieger notwendig, so sind die Kosten Gemäß § 4 Abs. 2 BauG bis zur Hälfte zu übernehmen, zudem keine anderen Regelungen Anwendung zu thun.

Die maximalen Gebäudehöhen (Gehmax) wird auf 13,00 m begrenzt und ist das Maß zwischen Fußbodenoberfläche der Rohdecke des Erdgeschosses (EFH) und dem Schnittpunkt Oberfläche Insel.

Die Maximalwert festgesetzte Gehäuße bezieht sich auf das Maß der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche (An der Straße) an der östlichen Grenze des Geländeabschnittes, von wo aus das Grundstück rechtschossen wird. Die EFH darf für das Hauptgebäude max. 5,50 m über dem Oder unter dem Baugrubenrand liegen.

Für Nebenanlagen wird eine Maximalhöhe von 3,00 m festgesetzt. Dies gilt nicht für Garagen und Carports.

2. Bauanlagen

§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB l. V. m. § 22 BauNVO

Innenhof des Bebauungsplanes ist gemäß Planentwurf die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Ganzabstand zulässig.

3. Überbaubau und nicht überbaubare Grundstücksteile

§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB l. V. m. § 23 BauNVO

Hauptgebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksteile zulässig.

Nebenanlagen, Ställen, Carports sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksteile zulässig.

Vor Garagen und überdachten Stallplätzen (Corporis) ist eine Fläche von mind. 5,00 m Länge frei zu halten.

4. Nebenanlagen

§ 9 Abs. Nr. 4 und Nr. 19 BauGB l. V. m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen über Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18151 zu sichern und zur Herstellung von vegetationsfördernden Wiederkultivierungen.

Vorhandene und nicht mehr erforderliche Bodenversiegelungen sind unter Beachtung der örtlichen (Boden-)Verhältnisse zurückzuholen und zu entsiegeln.

Der Anbau befließbarer Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß einzuhalten. Stellplätze und Abstellflächen sind - soweit nicht andere Vorschriften erfordern - mit wasserundurchlässigen Belägen auszulegen.

Den Waschen von Fahrzeugen ist, soweit keine Entwässerungsanlage auf dem Grundstück vorhanden ist, untersagt.

Zur Förderung der Grundwasserniedrigung und zur Entlastung der Vorfluter sind gefasste Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen zu nutzen.

6. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrrecht zu bestehende Fläche

§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB

Das Gemäß, Planenin, festegeachte Geh-, Fahr- und Leitungsrrecht (GLR) umfasst von den Einheiten von Niederschlagswasser in die öffentliche Mischwasserleitung ist nicht gestattet. Dauer werden entsprechende Maßnahmen, wie das Anlegen der Verbindungsleitungen auf dem Grundstück getroffen. Vgl. hierzu Rkt. 8.3 des als Anlage an die Begründung beigefügten hydrologischen Gutachtens vom 26.07.2019.

Dort aufgeführtes Einem Freileitung-, Abbruch-, Ausbrechung-, Risse- und sonstige Einfüllstellen sind durch den Bauern auf die Masse- und Sichtmauer von Bodenmauer zu gestalten.

Auftrifende Funde sind umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

II. HINWEISE

Niederschlagswasserentsorgung

Die Einheiten von Niederschlagswasser in die öffentliche Mischwasserleitung ist nicht gestattet. Dauer werden entsprechende Maßnahmen, wie das Anlegen der Verbindungsleitungen auf dem Grundstück getroffen. Vgl. hierzu Rkt. 8.3 des als Anlage an die Begründung beigefügten hydrologischen Gutachtens vom 26.07.2019.

Die auftrifenden Einheiten von Freileitung-, Abbruch-, Ausbrechung-, Risse- und sonstige Einfüllstellen sind durch den Bauern auf die Masse- und Sichtmauer von Bodenmauer zu gestalten.

Gemäß § 17 Abs. 1 Kleinfeuerwehrgebot (KFG) sind Erneuerer oder Besitzer von Ablaufanlagen verpflichtet, diese den öffentlichen Dienststellen zu melden, ebenso wie sie zu einer Verwendung auf dem von ihnen betriebenen Grundstück nicht hergestellt werden dürfen. Der Betreiber einer Ablaufanlage darf die Ablaufanlage so verarbeiten, dass dies gesetzlich vorgesehen ist.

Zur Erfüllung der oben genannten Regelung sowie zur Minimierung der Bodenverschmutzung und -belastigung ist Folgendes umzusetzen:

Die DIN 18390 „Erhaltung von Baulandmaschinen“ sowie 18912 „Schutz von Bäumen, Pflanzbäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

III. BAUERLAUTERUNG

Angrenzendes Wohngebiet an der Wurzner Straße

419/5

419/1

419/2

419/3

419/4

419/5

419/6

419/7

419/8

419/9

419/10

419/11

419/12

419/13

419/14

419/15

419/16

419/17

419/18

419/19

419/20

419/21

419/22

419/23

419/24

419/25

419/26

419/27

419/28

419/29

419/30

419/31

419/32

419/33

419/34

419/35

419/36

419/37

419/38

419/39

419/40

419/41

419/42

419/43

419/44

419/45

419/46

419/47

419/48

419/49

419/50

419/51

419/52

419/53

419/54

419/55

419/56

419/57

419/58

419/59

419/60

419/61

419/62

419/63

419/64

419/65

419/66

419/67

419/68

419/69

419/70

419/71

419/72

419/73

419/74

419/75

419/76

419/77

419/78

419/79

419/80

419/81

419/82

419/83

419/84

419/85

419/86

419/87

419/88

419/89

419/90

419/91

419/92

419/93

419/94

419/95

419/96

419/97

419/98

419/99

419/100

419/101

419/102