

## GEMEINDE BURKAU

# BEBAUUNGSPLAN „AM WIESENWEG“

## 1. ÄNDERUNG

## SATZUNG

---

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), letzte Änderung durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 238, 258, 322)

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

#### **1 Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans „Wiesenweg“ ist im Rechtsplan zeichnerisch dargestellt.

#### **2 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Für die Bauflächen gilt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

#### **3 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)

**3.1** Die Grundflächenzahl beträgt GRZ = 0,3.

**3.2** Die Zahl der Geschosse wird auf II, einschließlich einer FH von 8,50 m und einer max. TH von 5,10 m, bezogen auf die am Gebäude anliegende mittlere Geländehöhe festgesetzt.

#### **4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Auf allen Bauflächen ist eine Bebauung ausschließlich mit Einzelhäusern zulässig.

#### **5 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens darf max. 25 cm über der Oberkante des anliegenden Gehsteigs, Erschließungswegs oder der Straße zu liegen kommen.

#### **6 Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Mindestabstand zwischen Garageneinfahrt und äußerer Straßenbegrenzung muss 5,0 m betragen.

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

#### **7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

- 7.1** Als Dachform für Hauptgebäude ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zugelassen. Firstrichtung wahlweise entsprechend Planeintrag.
- 7.2** Als Dachdeckung sind für alle Gebäude mit Satteldach naturrote bzw. anthrazitfarbene Ziegel oder Betondachplatten vorgeschrieben.
- 7.3** Dachaufbauten bis auf Kamine und Dachgauben sind nicht zulässig. Die Einzelgaubenbreite darf 1,5 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens das 1,5 fache der Gaubenbreite betragen.
- 7.4** Die Errichtung von Solaranlagen ist grundsätzlich gestattet. Die Kollektorflächen sind auf den Dächern aufliegend und in die Dachfläche integriert zulässig.
- 7.5** Zier- und Manierputze sowie Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, kleinteilige Asbestzementplatten oder ähnliches Material sind nicht erlaubt. Alle übrigen Fassadenbekleidungen sind mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

#### **8 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke / Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 10 – Grundstück/ Grünordnung und Punkt 11 – Plattenstraße des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.02.2003 behalten auch im Änderungsbereich weiterhin ihre voll uneingeschränkte Gültigkeit.

### III HINWEISE

#### 9 Maßnahmen zum Schutz von archäologischen Funden

- a) Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von der Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
- b) Der Passus unter a ist schriftlich im Wortlaut den bei der Flächenerschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss auf der Baustelle aufliegen.

#### 10 Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

#### 11 Hinweis auf Lage im Verfahrensgebiet der Ländlichen Neuordnung (LNO) Burkau (VKZ 250091)

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Plans „Am Wiesenweg“ liegt im Verfahrensgebiet der Ländlichen Neuordnung Burkau (VKZ 250091).

Im Rahmen der Ländlichen Neuordnung ist die Ortslagenvermessung und die Festlegung von neuen Grenzen, in dem angezeigten Vorhaben, umgesetzt worden.

Die neuen Flurstücksgrenzen werden erst mit dem Neuordnungsplan rechtsverbindlich, bis zu diesem Zeitpunkt behalten die alten Flurstücksgrenzen ihre Gültigkeit. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass es sich bei den neugesetzten Grenzpunkten um Vermessungszeichen handelt, die laut § 17 AGFlurbG nicht beseitigt bzw. beschädigt werden dürfen. Die Beschädigung bzw. Beseitigung ist anzuzeigen. Mit der Festlegung der neuen Grenzen erfolgt auch eine Eigentumsveränderung im Verfahrensablauf, dem ist Rechnung zu tragen.

#### 12 Leitungsbestand

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanzpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen vorzusehen.

Leitung	Abstand zu	Seitlicher Mindestabstand
Gas-Mitteldruckleitung (Lage mittig in 2-m-Schutzstreifen)	bauliche Anlagen	1,0 m
	Baumanpflanzungen	2,5 m
Elt-Kabeltrassen	Bauwerke	0,5 m zur Achse äußeres Kabel
	Baugrube	1,0 m
Niederspannungsfreileitung (blank)	Bauwerke	3,0 m zur Trassenachse
Niederspannungsfreileitung (isoliert)	Bauwerke	1,5 m zur Trassenachse
Mittelspannungsfreileitung (Holzmasten)	Bauwerke	6,5 m zur Trassenachse
Mittelspannungsfreileitung (Betonmasten)	Bauwerke	7,5 m zur Trassenachse
Mittelspannungsfreileitung (isoliert)	Bauwerke	1,5 m zur Trassenachse
Elt-Umspannstation	Bauwerke	1,0 m
Bis 2,0 m Höhe	Bauwerke	0,5 m an öffnungslosen Seiten
	Baumanpflanzungen	2,5 m