

## 6.2 Anlage 2: Textliche Festsetzungen für den Bereich der 2. (vereinfachten) Änderung

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.  
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen).
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.  
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) und Nr. 5 (Tankstellen).
3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen. Im WA 3 sind zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser. Die straßenseitige Gebäudelänge darf bei Einzel- und Doppelhäusern 20 m, bei Hausgruppen 50 m nicht überschreiten.
5. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, und WA 3 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

### Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

### Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7. Die Fläche mit Bindung zum Anpflanzen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist als Schutzfläche für das angrenzende Wohngebiet von einer Bebauung freizuhalten und mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
8. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation in der Weise nachzupflanzen, dass der Charakter einer Streuobstwiese erhalten bleibt. Es sind bei Abgang hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm nachzupflanzen sowie eine Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern vorzunehmen.
9. In den Wohngebieten ist je 200 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu unterhalten.
10. In den Vorgartenzonen sind hochwüchsige Nadelhölzer nicht zulässig.
11. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

### Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Erdgas bzw. Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SO<sub>x</sub>) und Stickoxiden (NO<sub>x</sub>) überschreiten nicht die Emissionswerte für SO<sub>x</sub> bezogen auf Heizöl und NO<sub>x</sub> bezogen auf Erdgas.
13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur energiesparende Heizungstechniken gekoppelt mit energiesparender Bauausführung und Nutzung regenerativer Wärmequellen verwendet werden.

**Ökologische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**

14. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als Beläge sind nur kleinteilige Natursteine, Ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrassen zulässig.

**Erhaltungsbereich (gem. § 172 BauGB)**

15. In dem nach § 172 BauGB als Erhaltungsbereich gekennzeichneten Gebiet bedarf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere bäugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

**Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 89 Abs. 10 i.V.m. § 6 Abs. 6 Nr. 2 BbgBauO über gestalterische Festsetzungen)**

16. Im Geltungsbereich der 2. (vereinfachten) Planänderung sind Dachneigungen nur von 40° bis 50° zulässig. Außenwände von oberirdischen baulichen Anlagen sind nur in Verblendmauerwerk und in Putzausführung zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Vorbauten gem. § 6 Abs. 6 BbgBauO. Fenster und Türen müssen ein stehendes rechteckiges Format haben.
17. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 und im Mischgebiet MI sind selbstständige Werbeanlagen (nicht an der Stätte der Leistung) nicht zulässig.

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

18. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

**Nachrichtliche Übernahmen**

19. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum größten Teil im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Nedlitz Zone III. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben ist die Einhaltung der wasserschutzrechtlichen Bestimmungen zu prüfen.
20. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden.