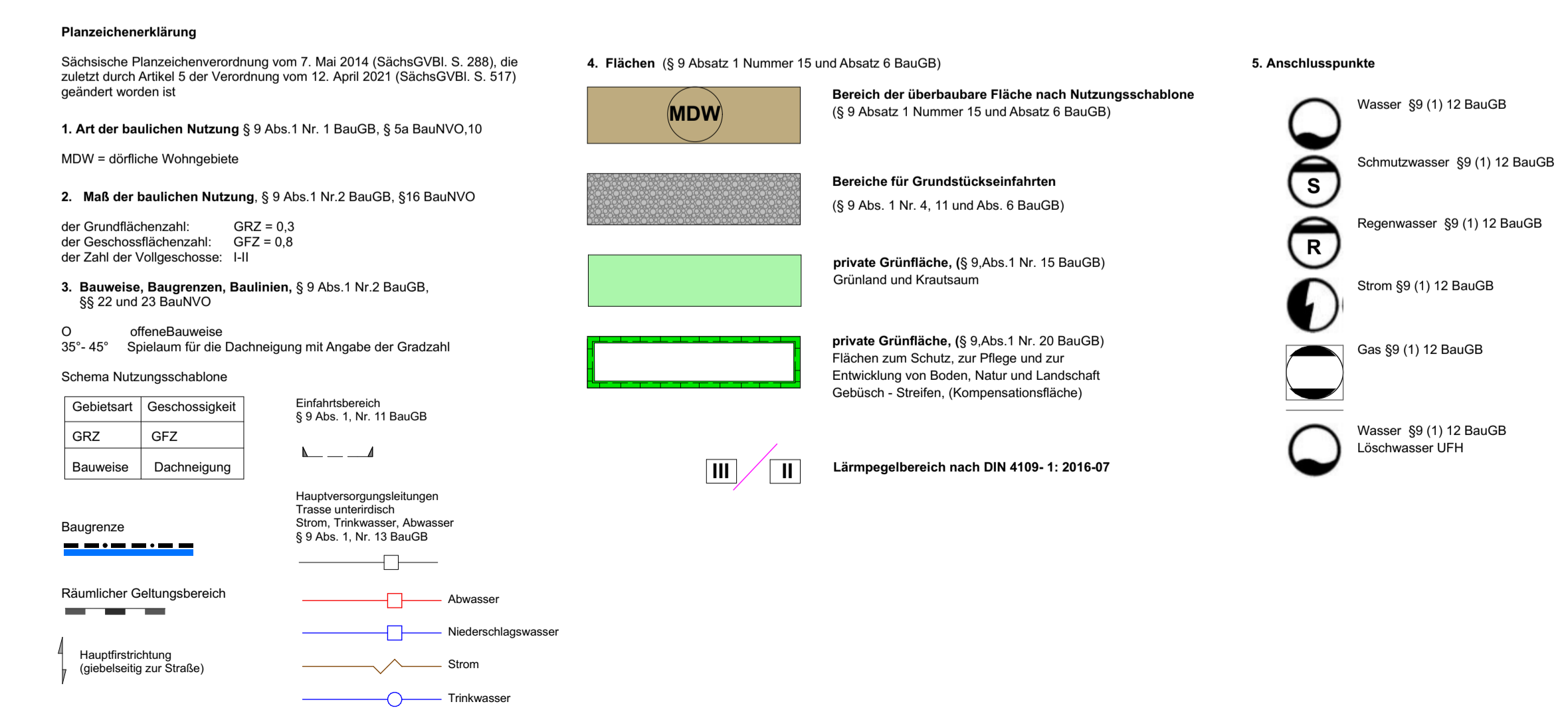
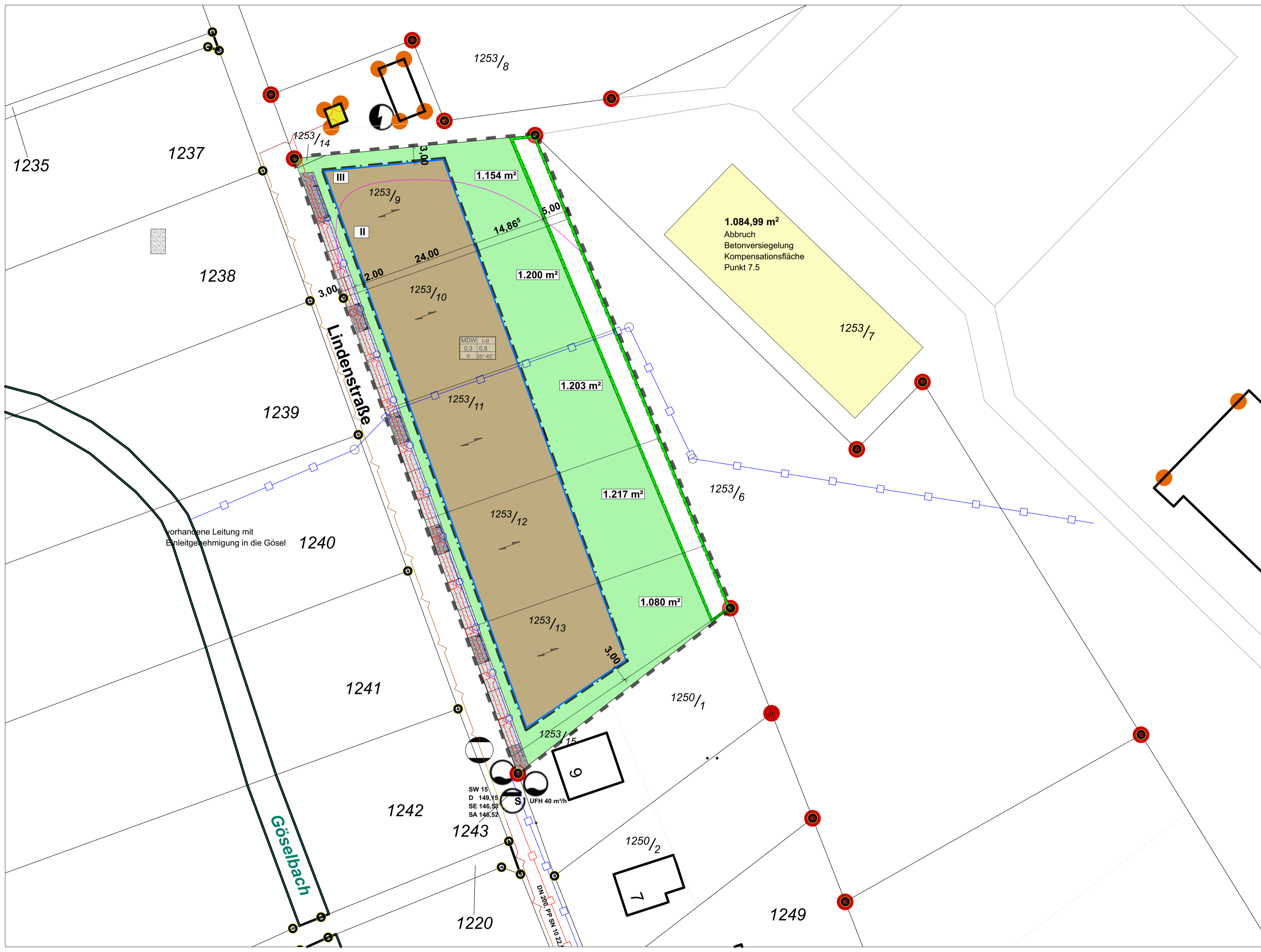


Bebauungsplan der Gemeinde Otterwisch - Lindenstraße - Ost



4. Festsetzungen und Erläuterungen

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
(Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432), zuletzt geändert 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) m.W.v. 01.10.2021

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG)
Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2011 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist

Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG)
Sächsisches Straßengesetz vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO)
Bekanntmachung der Neuassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 5a BauNVO)

Die diesbezüglichen Eintragungen in der Nutzungsschablone bedeuten MDW = dörfliche Wohngebiete

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungszuschläge müssen nicht gleichzeitig erfüllt sein.

(2) Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinwohnungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzflächen,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Berberberufswesens,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahme weise können zugelassen werden:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen.

4.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 17, 18, 19, 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenzen festgesetzt. Die Flächen der dem Grundstück zugeordneten Park- und Medienstreifen werden bei der Ermittlung der GRZ und GFZ mitgerechnet. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

- der Grundflächenzahl: GRZ = 0,3
- der Geschossflächenzahl: GFZ = 0,8
- der Zahl der Vollgeschosse: III

4.1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Es ist ausschließlich eine offene Bebauung festgelegt. Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen gekennzeichnet. Bauliche Anlagen sind entsprechend den eingetragenen Hauptfrischrichtungen, gebietsspezifisch zu Straße auszurichten. Der First ist mittig auf der Dachfläche anzuordnen. Nebenanforderungen sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen zulässig. Auf den Flächen außerhalb der Baugrenzen, jedoch innerhalb der Grundstücke sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen, soweit sie nach der SächS-BauNVO in der Baubauweise zulässig sind.

4.1.3. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Der Zugang zu den Baugrundstücken liegt ausschließlich an der öffentlichen Verkehrsfläche „Lindenstraße“. Die Einfahrtsbereiche in die Grundstücke sind auf dem Plan gekennzeichnet.

4.1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Nichtüberbaute Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten. An den im Plan eingetragenen Stellen sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu pflanzen und zu unterhalten. Siehe „Grünordnerische Festsetzungen“
Alle errichteten Neupflanzungen sind sachgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen. Die nach planungsrechtlichen Festsetzungen angepflanzten Gehölze dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

4.1.6. Archäologie und Denkmalschutz (§ 9 Abs.6 BauGB)

Archäologische Funde gemäß § 20 SächsDSchG (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen. Die nach planungsrechtlichen Festsetzungen angepflanzten Gehölze dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Sächsischer Bauordnung (SächsBO)
vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200)
Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Durchführung der Sächsischen Bauordnung (Durchführungsverordnung zur SächsBO - DVOSächsBO)
Durchführungsverordnung zur SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. September 2004 (SächsGVBl. S. 427), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

4.2.1. Parzellierung der Baugelände

Die Parzellierung innerhalb des Baugeländes ist mit vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen anzugeben. Nach Feststellung der endgültigen Parzellierung sind die Gebäude innerhalb der Baugrenzen nach dem § 6 der SächsBO mit den jeweiligen Abstandsflächen einzuordnen.

4.2.2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 SächsBO)

4.2.2.1. Dachgestaltung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalde oder Mansarddächer zulässig. Ansonsten gebäude Gebäudeformen sind einseitige Dachausführung haben. Die angegebenen Hauptfrischrichtungen, gebietsspezifisch zu Straße, ist gemäß Plan einzuhalten. Die Dächer sind mit Materialien Materialien, wie Ton- oder Ziegeldächern, Schiefer, oder Materialien, die dem Erscheinungsbild nachkommen, einzudecken. Eine Dachfarbigkeit in Natur- oder Schiefergrün mattert ist zulässig. Für uneventurelle Teile am Dach können auch Titanzink- oder Kupferdeckungen zugelassen werden.
Solar- und PV-Anlagen
Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nur dann zulässig, wenn sie sich der Umgebung gestalterisch unterordnen. Ersatz ist die Nutzung der Dachfläche unterhalb der Dachrinne.

4.2.2.2. Dachneigung
Die zulässige Dachneigung für die Wohngebäude Hauptneigung beträgt 35° - 50°. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Bei unteren Dachneigungen sind Dachziegel zulässig.
Stein- und Schotterflächen als Landschaftsgestaltung (Steingärten) sind nicht zulässig.
Gärten und Nebengebäude, die vom öffentlichen Straßenraum her erreichbar sind, müssen ein Dach mit einer Neigung von min. 25° aufweisen.

4.2.2.3. Belichtung des Dachraumes
Zur Belichtung des Dachraumes sind Gaupen mit Sattel- oder Walmdach, Dreieck-, Schiepgauppen sowie Zwerchgiebel zulässig. Mehrere Gaupen auf einer Dachfläche müssen auf gleicher Höhe angeordnet sein.
Liegende Dachfenster müssen sich gestalterisch unterordnen.

4.2.2.4. Fassade und Sonnenschutz
Fassade
Alle sichtbaren Bauteile sind in traditionellem, ortsbekanntem Material herzustellen. Die Fassaden sind als Putzfasadendächer oder in Sichtfachwerk auszubilden. Zulässig sind gebrachte Weißtöne, Holz- und Pastellfarbtöne. Fensteröffnungen sind strahlenschutztechnisch auszubilden.
Sonnenschutz
Der Markisenbezug oder die Rollläden sind farblich der Fassade anzupassen.

4.2.3. Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 SächsBO)

Die nicht überbaute Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten. Stein- und Schotterflächen als Landschaftsgestaltung (Steingärten) sind nicht zulässig. Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen sind vorzugsweise mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster oder Rasengitter) auszuführen. Vorgärten oder von außen sichtbare Grundstücksflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Mülltonnen- und Containerständer sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht sind, mit Sichtschutz zu versehen.

4.2.4. Einfriedigungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 9 Abs.1 Nr. 4 SächsBO)

Einfriedigungen der Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holzzaun oder Hecke (mit Maschenrotzahn) in dem Straßenraum abgegrenzt Teil ausgeführt werden Zäune sind mit senkrechten Latten zulässig. Eine Einfriedigung ist nicht zwingend vorgeschrieben.

4.3. Grünordnerische Festsetzungen

Rechtsgrundlagen
Das Gesetz zur Einführung der Strategischen Umweltpolitik (SUP-Gesetz) und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/43/EG (SUPG) ist am 29.06.2005 in Kraft getreten (BGBl. 2005, Teil I S. 1746). Auf Grund des engh Sachzusammenhangs mit der UPV wurden die SUP-Vorschläge in das Gesetz über Umweltschutz (UmweltVG) eingefügt.

4.3.1 Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- Nördlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich Weide-Mähgrünland mit intensiver Nutzung. Auf einem Teil dieser Fläche soll eine Struktur und Artenschutz gefördert werden. Durch die spezifische Ausgestaltung einer gestuften Struktur mittels mehrschürigen Krautströßen, einer Hochstaudenflur mit integrierten Sonderstrukturen (Habbrücken) und anschließendem Gehölzriegel aus Strauchgehölzen in Ost-West-Richtung soll eine Habitatstruktur für möglichst viele Artengruppen und Arten entwickelt und vorgehalten werden.
- Ziel bzw. Leitlinien sind hierbei Zaunstrukturen (Ganzjahreslebensraum), Neuntöter (Bruthaube), Fledermäuse i. e. S. (Nahrungshabitat). Die Maßnahme erfüllt damit hinsichtlich der Landschaftsgestaltung und der Leitlinien den regionalen Naturschutzziele.
- Die nachfolgend genannten Gehölze sind entsprechend dem regionalen Gehölzspektrum für artenschutzrelevante Flächen mit flächigen Aufbau von Späth, Grobschlag etc. sind nicht zulässig.
- Der Gehölz-Streifen ist zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Maßnahme umfasst die Pflanzung von Sträuchern mit einer Pflanzfläche von 1St./2 m². Die Anpflanzung ist nach beigemeldeten Plan auszuführen.

4.3.2 Maßnahmen innerhalb der Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die Fertigstellung der Grünflächen auf unbebauten Grundstücksflächen innerhalb der Grundstücke sollte spätestens 12 Monate nach Bezugserteilung der Baugenehmigung abgeschlossen sein. Zur Durchsetzung der Maßnahmen und Einhaltung der Fristen wird die Aufstellung eines Pflanzplans nach § 176 BauGB empfohlen. Die Pflanzungen sind von Grundstücksanlegern zu pflegen und zu erhalten. In den Bereichen der Grünflächen innerhalb der privaten Grundstücke ohne Gehölzstruktur und konkrete Pflanzplanung ist als Mindestausstattung die Landschaftsraumstruktur RMS 7.1.2 auszuwählen und vorzugsweise extensiv zu pflegen (2* Mahd/Jahr).

Empfohlene Festsetzungen der Geräuschimmissionsprognose
Berichtsnummer 0815-G-01-24.08.2021/1

Für das Vorhaben sind in der Beurteilungszeitraum Nacht oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 liegen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete nach DIN 18005-1 werden für den Beurteilungszeitraum Nacht im Süden des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten, im nördlichen Bereich überschritten. Im Beurteilungszeitraum Tag ist mit keiner Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 durch die Lärmvorbelastung zu rechnen.

Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind dem schattierten Gutachten mit der Berichtsnummer 0815-G-01-24.08.2021/1 der Lücking und Hänel GmbH vom 24.08.2021 zu entnehmen.

Die geplante Bebauung mit schutzbefähigten Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbefähigten Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsanlagen (Vorfluten der Fenster und Stauwasserentwässerungen) auf vorhandene Geräuscheinträge einstellen. Es sind die Mindestanforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 zu beachten.

Der Zusammenhang zwischen maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich ist in Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07/1 angegeben und wird auszugswweise für die Bereiche, die im Untersuchungsgebiet vorliegen, in der folgenden Tabelle abgeleitet.

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Bettenräume in Überwachungsrumen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Beteiligungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume	Bürosräume ¹⁾ und ähnliche
		dB(A)		erforderliches R _{tr,e} des Außenbauteils in dB	
2	II	55 bis 60	35	30	30
3	II	61 bis 65	40	35	30

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes hat nach DIN 4109-1:2016-07/1 zu erfolgen, wobei von den dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Türen, Fensterrahmen) sind entsprechend den Lärmpegelbereichen auszuführen. Bei Wohngebäuden im nördlichen Bereich sind die den jeweiligen Lärmpegeln zugewandten Fassaden, sofern sich schutzbedürftige Räume in der Richtung befinden, mit schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungsmöglichkeiten auszustatten und Öffnungen zu schallisieren. Alternativ können auch andere anerkannte architektonische Lösungen Anwendung finden, die den Innenraum vor dem Außenlärm schützen und die in der Anwendung der „LA-Lärm (0,3) m vor dem geöffneten Fenster“ vermeiden. Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnräume soll der „LA-Leitfaden“ für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. IAI-Sitzung vom 24.03.2020, aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes angewandt werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021) hat der Gemeinderat von Otterwisch den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, am als Sitzung beschlossen.

Otterwisch, den (Siegel)

Kauerauf, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat am in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt der Gemeinde Otterwisch Nr. vom
Otterwisch, den (Siegel)
Kauerauf, Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB hat im Rahmen der Diskussion zum Aufstellungsbeschluss am stattgefunden.
Otterwisch, den (Siegel)
Kauerauf, Bürgermeister

3. Die die Planung berührende Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Stellungnahme gemäß nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.
Otterwisch, den (Siegel)
Kauerauf, Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Ausfertigung bestimmt.
Otterwisch, den (Siegel)
Kauerauf, Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung lagen gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist, mit dem Hinweis, dass Anträge und Hinweise von jedermann vorzubringen sind, vom ortsbekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und die Vorschriften über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Erschließungsansprüche und dem Entschöns (§ 44 Abs. 3 u. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Otterwisch, den (Siegel)
Kauerauf, Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat am in öffentlicher Sitzung die von den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
Otterwisch, den (Siegel)
Kauerauf, Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird in gleicher Sitzung gebilligt.
Otterwisch, den (Siegel)
Kauerauf, Bürgermeister

8. Der katastralmäßige Bestand vom innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt. Der Plan ist zur Entnahme von Maßen der bestehenden Katastergrenzen nicht geeignet.
Bornsdorf, den (Siegel)
Staatliches Vermessungsamt

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Otterwisch, den (Siegel)
Kauerauf, Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungswidrigen Beschluss des Gemeinderates vom erfüllt. Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.
Otterwisch, den (Siegel)
Kauerauf, Bürgermeister

11. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teiles des Bebauungsplanes in der Fassung vom Gemeinderates vom mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom identisch ist.
Otterwisch, den (Siegel)
Kauerauf, Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, sind im Mitteilungsblatt Nr. vom ortsbekannt gemacht worden.
Otterwisch, den (Siegel)
Kauerauf, Bürgermeister

AUFTRAGGEBER:
Agrargenossenschaft Otterwisch e.g.
Hauptstraße 7
04668 Otterwisch
Tel.: 034345 2496
E-Mail: agrarotterwisch@t-online.de

ARCHITEKT:
Architekturbüro
Dipl.-Ing. Eva-Maria Czichos
Glöstenere Straße 17, 04651 Bad Lausick
Tel.: 034345 54983
0173 37 133 86
E-Mail: eva@ah-a.de

B-Plan der Gemeinde Otterwisch - Lindenstraße - Ost

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1 : 500	1.189 * 0.594	11.10.2021	Dipl.-Ing. Eva-Maria Czichos

Skizze: 2021-07-01, B-Plan Otterwisch mit Umweltverträglichkeitsprüfung
Plan: C:\Users\LENZVD\Documents\Projekte\Projekte in 2020/04-2020/04-10, B-Plan Otterwisch-B-Plan Otterwisch/25.08.2021/1021-07-01, B-Plan Otterwisch mit Umweltverträglichkeitsprüfung