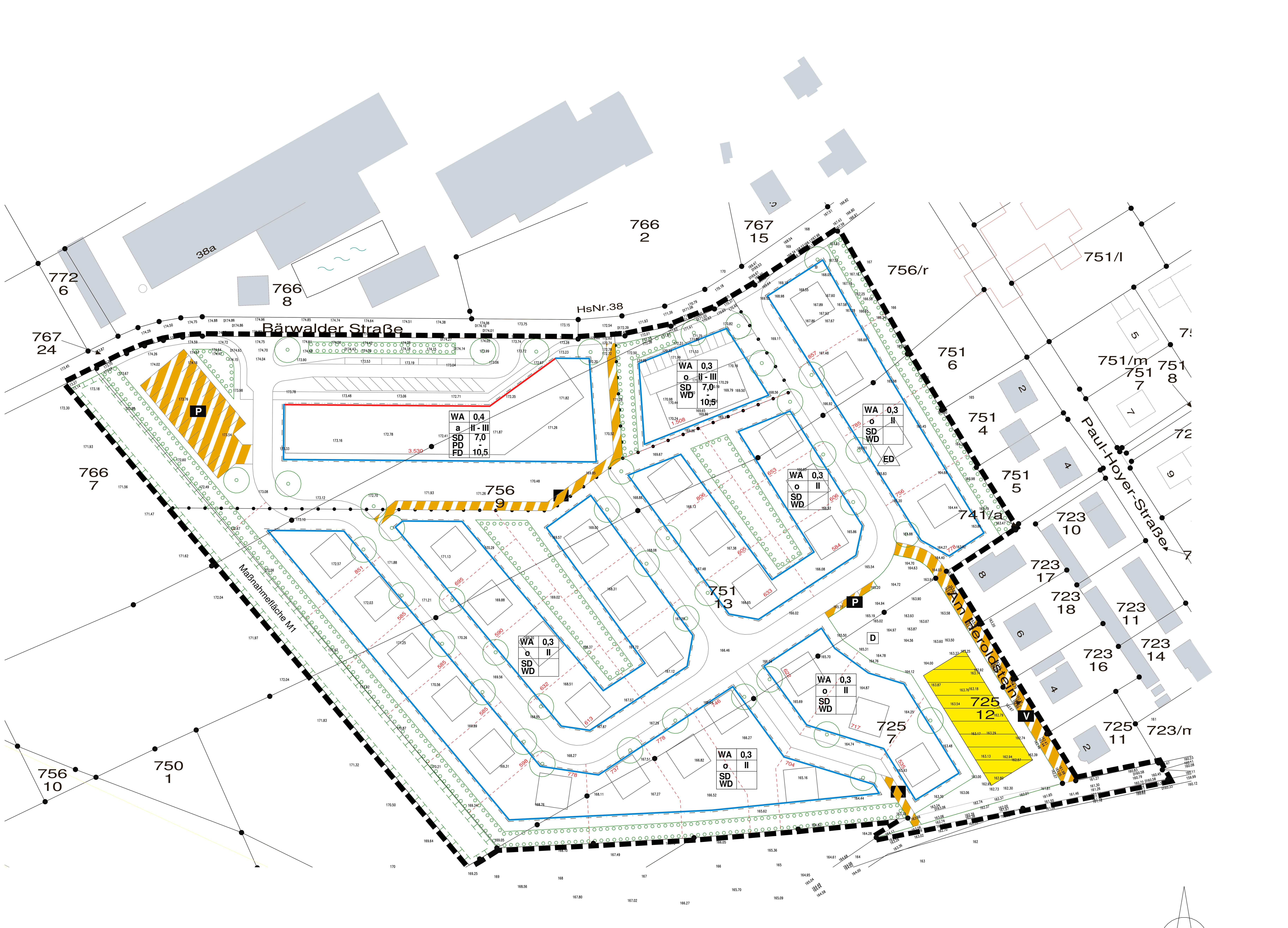
TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE PLANZEICHEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl, z. B. 0,3 (§ 19 BauNVO)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z. B. 2 (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
7,0 - 10,5 — Wandhöhe an Baulinie als Mindest- und Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO) Bezugspunkt 173,57 m ü. NN
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)
o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED — Einzel- oder Doppelhäuser i. V. offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Soziale Einrichtung - Kindertagesstätte (§ 9 BauGB)
Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. Verkehrsflächen und Verkehrsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
P — Öffentliche Parkplatzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Parkplatzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
V — Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
RV — Fläche Rigole für Rückhaltung und Versickerung Niederschlagswasser

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

PF 1 — Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bezeichnung der Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
M 1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaftt mit Bezeichnung der Maßnahmefläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzeldenkmal "Ernst-Herold-Denkmal" (§ 9 Abs. 6 BauGB)

II. Bauorndungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

Dachform
SD — Satteldach
WD — Walmdach
ZD — Zeltdach
PD — Pultdach
FD — Flachdach

III. Hinweise

1. Planzeichen aus Kartengrundlage

000 — Flurstücksnummer
Bebauung Bestand
Flurstücksgrenze Bestand

2. Planzeichen für Vorschlag Grundstücksbebauung

Vorschlag Grundstücksteilung
Vorschlag zu Gebäudestellung
000 — Grundstücksfläche aus Vorschlag Grundstücksteilung

3. Sonstige erläuternde Planzeichen

Erläuterung zur Nutzungsschablone

WA	0,3	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
o	II	Bauweise	Anzahl Vollgeschosse
FD	7,0	Dachform	Wandhöhe

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.1.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl für die Baufelder 1 und 2 wird mit 0,3 festgelegt. Das Baufeld 3 erhält eine Grundflächenzahl von 0,4.

1.1.2 Zahl der Vollgeschosse (§20 Abs. 1 BauNVO)
Die Geschossigkeit für das Baufeld 1 wird mit bis zu zwei Vollgeschossen festgelegt. Für die Baufelder 2 und 3 sind mindestens 2 Vollgeschosse und höchstens 3 Vollgeschosse zulässig.

1.1.3 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1Abs. 5 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Anlagen für kirchliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.4 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§1 Abs. 6 BauNVO)
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Zulässigkeit bestimmter Arten baulicher Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
1.2.1 Soziale Einrichtung - Kindertagesstätte (§9 BauGB)
Im Baufeld 3 wird eine Soziale Einrichtung, speziell eine Kindertagesstätte, als bestimmte Art der baulichen Nutzung zugelassen.

1.2.2 Solaranlagen (§ 14 Abs. 3 BauNVO)
Solaranlagen können auf Dach- und Wandflächen installiert werden. Freiflächensolaranlagen sind nicht zulässig.

2. Maß der bauliche Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1BauGB)
2.1 Bestimmung des Höhenbezugspunktes (§ 18 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Der Höhenbezugspunkt für die zulässige Wandhöhe (Traufhöhe) im Baufeld 2 wird mit absolut + 172,5 m über NN vorgegeben.

Der Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe der Wand auf der Baulinie im Baufeld 3 wird mit absolut + 173,57 m über NN vorgegeben.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
Die Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 sind in offener Bauweise mit entsprechenden Grenzabstand zu errichten. Gebäude, welche nach Bauordnung ohne Grenzabstand errichtet werden dürfen, sind auch in den Baufeldern 1 und 2 ohne Grenzabstand zulässig.

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb des Baufeldes 3 sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbegrenzung zulässig. Gebäude, welche nach Bauordnung ohne Grenzabstand errichtet werden dürfen, sind auch im Baufeld 3 ohne Grenzabstand zulässig.

3.3 Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In den Baufeldern 1 und 2 können die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

3.4 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Für das Baufeld 3 ist eine Baulinie für die Errichtung des Gebäudes in abweichender Bauweise vorgesehen. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigen Umfang wird zugelassen. Diese Baulinie ist im Zusammenhang mit der Wandhöhe zu beachten.

4. Grünflächen
4.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Der Deckungsgrad der Pflanzung muss mindestens 30 % betragen. Bestehende Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten. Verbleibende Flächen sind als extensive Wiese zu entwickeln und durch zweischürige Mahd auf Dauer zu erhalten.

4.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
Die privaten Freiflächen als unbebaute Flächen sind zu begrünen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1 Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für die Befestigung der PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässige und begrünte Beläge (z. B. Rasensteine, Schotterrasen) zu verwenden.

5.2 Fassadenbegrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Fassadenflächen, die auf einer Länge von 3 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, sind mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen gemäß Pflanzliste 3 zu begrünen. Es ist pro angefangener 3 m Wandfläche eine Pflanze vorzusehen.

5.3 Bedachungen
Bedachungen mit unbeschichteten Kupfer, - Zink- oder Bleieindeckungen sind nicht zulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der privaten Flächen mit Pflanzbindungen für die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bäume: Hochstamm, StU 12 - 16 cm; Sträucher: Ballenware, 5 Tr. 60 100 cm) ist gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Der Flächenanteil der Bepflanzungen muss 80 % betragen.

6.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume sind während der Durchführung der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der gleichen Art (Baum: Hochstamm, StU 16 - 20 cm) in der folgenden Pflanzperiode auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

6.2 Pflanzbindung Baum - Bärwalder Straße
Entlang der "Bärwalder Straße" sind die in der Planzeichnung festgelegten Einzelbäume als Laubbäume (Bäume: Hochstamm, 3 x versetzt, StU 18 - 20 cm) entsprechend Pflanzliste 2 innerhalb der privaten Grundstücke zu pflanzen.
Die im Planteil vorgegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt, diese Lage ist nicht verbindlich.

6.3 Pflanzbindung Baum - Innere Erschließungsstraße
Je bebautem Grundstück ist ein kleinkroniger Laubbaum (Baum: Hochstamm 3 x versetzt, StU 16 - 18 cm) entlang der inneren Erschließungsstraße auf dem privaten Grundstück zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Die im Planteil vorgegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt, diese Lage ist nicht verbindlich.

6.4 Begrünung nicht überbauter Flächen
Die nicht überbauten und nicht mit Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen sind zu begrünen. Dabei sind Pflanzungen von Sträuchern auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Je 150 m² bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter kleinkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Baum: Hochstamm, StU 12-14 cm) gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen
7.1 Kompensationsmaßnahme M1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Der zulässige Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wird mit der Fläche M1 am östlichen Rand des Plangebietes kompensiert. Diese Maßnahmenfläche M 1 ist durch Baum- und Strauchpflanzungen (Bäume: Hochstamm, StU 16 - 18 cm; Sträucher: Ballenware, 5 Tr. 60 - 100 cm) gemäß Pflanzliste 1 als freiwachsende Feldhecke anzulegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhaten. Der Flächenanteil muss 80 % betragen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiese zu entwickeln und durch zweischürige Mahd auf Dauer zu erhalten.

8. Übernahme aus Denkmalschutz (§9 Abs. 6 BauGB)
8.1 Vorhandenes Einzeldenkmal - "Ernst-Herold-Denkmal"
Das vorhandene Einzeldenkmal im südöstlichen Bereich des Plangebietes bleibt am Standort erhalten und wird in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche integriert.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 SächsBO)
1.1 Dachform
Die Dachform für die Baufelder 1 und 2 sind als Sattel-, Walm- oder Zeltdächer, sowie ausnahmsweise als Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muss dabei zwischen 25 und 45 Grad liegen.

Die Dachform im Baufeld 3 ist als Sattel-, Pult- oder Flachdach zulässig. Die Dachneigung der geneigten Dachformen muss dabei zwischen 25 und 45 Grad liegen.

Abweichend davon sind für Garagen und Carport Dachneigungen kleiner 25 Grad sowie Flachdächer zulässig.

1.2 Farbgestaltung
Die Fassaden und Dächer müssen sich in der Farbgestaltung in die unmittelbare Umgebung einpassen. Es sind harmonisierende Naturtöne zu verwenden. Signal- oder Leuchtfarben sowie glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen.

1.3 Einfriedungen
Geschlossenes Mauerwerk als Einfriedung ist nicht zugelassen. Sockelmauern bis zu einer Höhe von 30 cm unter der Einfriedung ist zugelassen.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Sträucher:	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus L.	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzenliste 2

Laubbäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Obstbäume:	
Malus domestica	Kulturapfel in Sorten
Prunus avium	Kultur-Süßkirsche in Sorten
Pyrus communis	Kulturbirne in Sorten
Prunus domestica	Kultur-Pflaume

Pflanzenliste 3

Klettergehölze:	
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein, Selbstklimmer
Efeu	Hedera helix
Rosa spec.	Kletterrosen
Clematis spec.	Waldrebe, Clematis

STADT RADEBURG
LANDKREIS MEISSEN

Karte Radeburg

BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEBIET AM HEROLDSTEIN"

Entwurf zum Bebauungsplan
Planungsstand: 12.09.2025

Michael Thiel - Freier Architekt
Kirchstraße 1 in 01683 Ziegenhain
Tel: 035246 / 50850 Fax: 035246 / 50851
e-mail: architekturbuero@dachselhof.de
www.dachselhof.de