Bebauungsplan

Genehmigungsfähige Planfassung

"Wohnanlage des Evangelischen Siedlungswerkes Sachsen in Mosel"

Begründung, Erläuterungen und Festsetzungen

Planung:

LOGPLAN Industrie- und Logistikplanung GmbH Glauchau
Waldenburger Straße 36

08371 Glauchau

Bearbeiter:

Dietlind Frenzel
Dipl. - Bauing. (TU)

Kaudelka
Geschäftsführender Gesellschafter

Datum:
23.08.1995
geä.: 14.12.95
red. geä.: 27.8.96

Anerkannt:

Datum: .....

Der Vorhabenträger

ESW Evangelisches Siedlungswerk in Sachsen GmbH
St. Petersburger Straße 15
01069 Dresden
Tel. 0351 / 4 87 25 21
Fax 0351 / 4 87 21 84

Rechtsverbindliche Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A	*Erläuterungen*	
1.	Grundlage und Veranlassung der Planung	3
2.	Lage	3
3.	Planerisches Konzept	4
4.	Begründung für Art und Umfang der Planung	5
5.	Bodenordnung, Eigentumsverhältnisse,Parzellierung	6
6.	Ver- und Entsorgung	7
7.	Verkehrstechnische Erschließung	7
8.	Auswirkung auf Natur und Landschaft - Grünordnung	8
9.	Umwelt - Altlasten	9
10.	Zusammenfassung	9
B	*Rechtsgrundlagen und textliche Festsetzungen*	10
C	*Nutzungsschablone*	15

A Erläuterungen und Begründung

1. Grundlage Veranlassung und Ablauf der Planung

Im Dezember 1993 beauftragte das Evangelische Siedlungswerk Sachsen die Firma LOGPLAN GmbH Glauchau mit der Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für eine Wohnanlage in Mosel. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 29.06.1992 der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes auf dem Flurstück 3 Mosel zugestimmt.

Am 16.05.1994 wurde der Vorentwurf in der Gemeindevertreterversammlung Mosel mit Auflagen gebilligt (Teilversagung südlich des Hopfenweges, Beschränkung auf insgesamt 30 Einfamilien - bzw. Doppelhäuser, Änderung der Dachneigung). Diese Änderungen wurden in den Vorentwurf eingebracht und der Entwurf wurde am 11.07.1994 in der Gemeindevertreterversammlung erneut vorgestellt und durch die Gemeinderäte gebilligt.

Durch die Gemeindevertreter wurde die öffentliche Auslegung des Planes sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Am 24.4.1995 fand in der öffentlichen Gemeinderatssitzung die Abwägung der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie aus der Bürgerbeteiligung statt.

Der Gemeinderat hat der Umwandlung des Vorhaben - und Erschließungsplanes in einen Bebauungsplan zugestimmt. Die Erschließung wird dem Vorhabenträger übertragen.

Der schon vorhandene Schulweg, der das Planungsgebiet etwa auf der Hälfte durchzieht und planungsseitig als Erschließungsstraße genutzt werden sollte, wurde als Erschließungsstraße von den Gemeinderäten nach entsprechenden Stellungnahmen von Anwohnern abgelehnt. Der Schulweg bleibt als Fußweg erhalten. Damit wurde bei der Erschließung auf ein System von Stichstraßen zurückgegriffen.

2. Lage

Das Planungsgebiet umfaßt das Flurstück Nr. 3 der Gemarkung Mosel von der nördlichen Grenze (Flurstück Nr. 44) bis einschließlich des Hopfenweges. Die Lage des Standortes wird bestimmt durch gewachsene Wohnbebauung sowie das Schulgelände im Osten, Ein- und Zweifamilienhäuser im Westen, im Norden grenzt es an den Ortskern, im Süden liegt auf der Anhöhe der Friedhof.
Im nördlichen Bereich kann man höhenmäßig von einer geringen Differenz sprechen, im südlichen Bereich steigt das Gelände stark zum Fried-

hof hin an (Hanglage). Das Flurstück umfaßt eine Größe von rd. 4,2 ha, die jetzt zu beplanende Fläche eine Größe von ca.2,49 ha.

3. *Planerisches Konzept*

Das zu beplanende Gebiet erstreckt sich in Nord-Südrichtung über eine Länge von rd. 360 m, in Ost-Westrichtung über eine Breite von rd. 70 m. Die Grundstücke (Einzel - und Doppelhausbebauung) haben eine Größe zwischen 395 m² bis 840 m².
Im nördlichen, ortskernnahen Bereich sind Mietwohnungen mit sozialem Charakter vorgesehen. Die Vorstellungen des Vorhabenträgers laufen auf altersgerechte Wohnungen mit sozialer Betreuung, betreutes Wohnen für sozial gefährdete Familien sowie Sozialwohnungen für einkommensschwache Familien und Bürger hinaus.
Die straßenseitige Erschließung erfolgt in Verbindung mit den schon vorhandenen Straßen "Friedensweg" und "Hopfenweg" im Planungsgebiet. Der "Schulweg", jetzt als Fußgängerschutzweg ausgewiesen, bleibt als solcher vor allem unter dem Aspekt "eines sicheren Schulweges" erhalten und erhält Verbindungen zu weiteren, neugeplanten Wegen, sodaß einerseits das Gebiet fußläufig zu durchqueren ist und damit die Verbindung zum Kernbereich des Ortes Mosel realisiert wird und andererseits die Medien komplett im öffentlichen Bereich verlegt werden können.
Neben der Vorgabe des Bauherren, die Grundstücksgrößen zwischen ca. 400 m² und 600 m² groß zu gestalten, spielt bei der Anordnung der Grundstücke der sparsame Umgang mit Straßenflächen, die hauptsächliche Ausrichtung der Gebäude in Nord-Südrichtung und bei dem Grundstückszuschnitt ein möglichst optimales Verhältnis "Wohnhaus -Gartenfläche"eine entscheidende Rolle. Eine ausreichende Besonnung ist durch die Abstände zueinander gewährleistet. Die DIN 5034 ist einzuhalten.
Die Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist zum großen Teil zweigeschossig und mit steilen Satteldächern vorgesehen. Das geplante Gebiet stellt eine Lückenschließung zwischen der östlichen und westlichen Wohnbebauung dar. Da im Norden der Ortskern mit Rathaus, Schule und Kirche etc. anschließt, bildet es auch dahingehend einen sinnvollen Schluß und bietet eine Grundlage zur Gestaltung des Ortskernes.
Trotz des Charakters eines eigenständigen Wohngebietes paßt es sich mit den Festsetzungen der Umgebung an. Der ländliche Charakter bleibt gewahrt. Dies schlägt sich vor allem in den Grundflächenzahlen zwischen 0,25 für Einzelhausbebauung und 0,35 für den Mietwohnungsbau nieder.

4. Begründung für Art und Umfang der Planung

Für den Vorhabenträger, das Evangelische Siedlungswerk Sachsen GmbH und den Grundstückseigentümer, die Evangelische Kirche, bestand das Ziel, das Flurstück 3 in Mosel komplett für den Wohnungsbau in verschiedenen Formen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mietwohnungsbau mit sozialem Charakter) zu beplanen. Da die Evangelische Kirche ihre Grundstücke auf Grundlage eines Erbpachtzinsvertrages verpachtet und damit eine Alternative zum Grundstückskauf bietet, sieht der Vorhabenträger mit dieser Variante die Möglichkeit, auch für einkommensschwächere bzw. junge Familien Grundstücke zur Verfügung zu stellen.
Der Teil des Flurstückes südlich des Hopfenweges wurde für den Wohnungsbau versagt, die Grenze des südlichen Geltungsbereiches wurde am Hopfenweg (einschließlich Hopfenweg) gezogen. Dies begründet sich einmal darin, daß die Gemeinde Mosel als Obergrenze für diese Wohnbaustandort 30 Grundstücke für Einzel - und Doppelhausbebauung aufgrund von parallel laufenden bzw. schon genehmigten anderen Wohnbaustandorten zuläßt und andererseits eine vom Regierungspräsidium Chemnitz genehmigte Planung für ein Sport - und Freizeitzentrum östlich des zu beplanenden Grundstückes, auf den Grundstücken 1 und 2, vorliegt. Bei einer Bebauung südlich des Hopfenweges würde Nutzungskonflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes auftreten.
Für die jetzt 30 geplanten Häuser besteht jedoch Bedarf, da Mosel für die Bestimmung als Kleinzentrum durch den Regionalen Planungsverband zu erwarten ist.
Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mosel ist der Teil nördlich des Schulweges noch als Schulerweiterungsfläche ausgewiesen. Schon mit dem Aufstellungsbeschluß der Gemeinde Mosel vom 29.06.1992 zum Vorhaben - und Erschließungsplan "Wohnanlage Evangelisches Siedlungswerk" in den Grenzen des Flurstückes 3 Gemarkung Mosel hat sich die Gemeinde positioniert. Mit der bestätigten Planung des Sport - und Freizeitzentrums auf den Flurstücken 1und 2, welches in unmittelbarer Nähe des Schulgeländes liegt und der Abwägung der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger in der Gemeinderatssitzung am 24.04.1995 hat sich die Gemeinde eindeutig dafür ausgesprochen, den Teil des Flurstückes 3 zwischen dem Flurstück 44 und dem Hopfenweg als Wohngebiet auszuweisen. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes muß die Gemeinde Mosel veranlassen.

5. Bodenordnung, Eigentumsverhältnisse, Parzellierung

Die Evangelische Kirche ist Eigentümer des Flurstückes Nr. 3 "Pfarrlehn zu Mosel", verwaltet durch das Evangelisch - Lutherische Bezirkskirchenamt Zwickau. Auf der Grundlage von Erbpachtzins sollen die Grundstücke für Einfamilien - und Doppelhäuser verpachtet werden. Ob im geplanten Mietwohnungsbau das Evangelische Siedlungswerk selbst als Träger auftritt oder ein Investor gesucht wird, ist bei momentanen Planungsstand noch ungeklärt.

Die Erschließung erfolgt durch den Vorhabenträger. Danach werden die Straßen, Wege und Plätze der Gemeinde übereignet.

Zur Zeit wird das Flurstück landwirtschaftlich genutzt und ist verpachtet.

Die im Plan ersichtliche Parzellierung entspricht den Vorstellungen des Bauherren bezüglich der Grundstücksgrößen sowie der Mischung aus Einzel - und Doppelhäusern, der Auflage der Gemeinde auf Beschränkung von 30 Häusern (Einzel - und Doppelhäuser) sowie nicht zuletzt durch die Grundflächenzahlen und dem damit entstehenden Verhältnis "Grundstücksgröße - Bebauung" dem Charakter einer ländlichen Bebauung.

Die Gesamtfläche des überplanten Gebietes beträgt 24.877m².

Nutzfläche gesamt:		*18.834,7 m²*
davon:		
	Einzelhäuser (22 Grundstücke):	12.453,7 m²
	Doppelhäuser: (8 Grundstücke):	3.563,0 m²
	Mietwohnungen:	2.818,0 m²
Verkehrsfläche gesamt:		*5.486,0 m²*
davon:	Straßen und Wege:	4.796,0 m²
	Öffentliche Park - und Stellplätze:	440,0 m²
	Gebundene Parkplätze:	250,0 m²
Spielplatz:		198,6 m²
Öffentliches Grün:		357,7 m²

6. *Ver- und Entsorgung*

Die Erschließung für das Trinkwasser erfolgt über den Friedensweg. Über die Trinkwasserversorgung muß der Vorhabenträger mit den Wasserwerken Zwickau rechtzeitig ein Vertrag abgeschließen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung von 48 m^3/h über 2 h Vorhaltung ist zu gewährleisten.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Der zu errichtende Schmutzwasserkanal wird an das Ortsnetz angeschlossen.

Unbelastetes Oberflächenwasser ist weitestgehend zu versickern, d. h., Fußwege, Parkplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Ein durch den Vorhabenträger in Auftrag zu gebendes Baugrundgutachten soll prüfen, inwieweit Dachwässer in Mulden und Rigolen schadlos versickert werden können. Erst wenn der Boden das Wasser nicht mehr aufnehmen kann, soll eine Sammlung oder Rückhaltung vorgesehen werden. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, daß es ökologisch sinnvoll ist, Regenwasser aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Dies sollte dann bei der Beplanung der einzelnen Grundstücke gleich mit beachtet werden.
Das Oberflächenwasser kann in den im Planungsgebiet befindlichen Vorfluter eingeleitet werden, jedoch nur in dem Umfang, in dem der unbebaute Bereich derzeit in den Vorfluter entwässert.Für die Einleitung weiteren unbelasteten Oberflächenwassers ist durch den Vorhabenträger ein hydrologisches Gutachten zu erstellen.

Bei den Medien Gas, Elektro und Telekommunikation muß rechtzeitig der Bedarf angemeldet werden.
Eine Gasleitung liegt bereits im Friedensweg, über die die Versorgung des Gebietes technisch möglich ist.
Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist die Errichtung einer Trafostation in Abstimmung mit der Energieversorgung Südsachsen AG notwendig. Der Standort der Trafo - Station (siehe Plan) wurde mit der Energieversorgung abgestimmt. Eine Versorgung aus dem Ortsnetz ist nicht möglich.

7. Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist erreichbar über die Straße "Friedensweg", die als Zufahrtsstraße für die schon vorhandenen Bebauung und zum Friedhof dient und einen entsprechenden Ausbaugrad besitzt. Des weiteren kann man das Plangebiet über die Straße "Hopfenweg" erreichen, welche an die alte B 93 anschließt.
Der Friedensweg wird für Begegnungsverkehr PKW/LKW ausgebaut und hat dann eine Breite von 4,75 m. Der Hopfenweg wird für die gleiche Breite ausgelegt und zusätzlich mit Stellplätzen ausgestattet.

Die einzelnen Grundstücke sind über ein System von Stichstraßen erreichbar, die jeweils eine Breite von 4 m aufweisen.

8. Auswirkung auf Natur und Landschaft - Grünordnung

Der wesentliche Eingriff in die Natur besteht in der Versieglung der Fläche durch Hochbauten sowie Straßen und Parkplätze. Eine Flächenbilanz wurde im Rahmen des Grünordnungsplanes erstellt. Bei einer Bruttofläche von ca 2,49 ha werden 1,06 ha durch Hochbauten und Straßen versiegelt, wobei in dieser Größe auch der Teil hineingerechnet wurde, der mit versickerungsfähigen Belägen versehen wird. Damit ergibt sich ein Versieglungsgrad im Plangebiet von ca. 42%. Neben Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ergibt die Flächenbilanz, daß ca. 1260 m² außerhalb des Plangebietes ersetzt werden müssen.
Soweit kein Ausgleich auf auszuweisenden Ausgleichsflächen realisiert werden kann, muß der Ausgleich in Form von Ausgleichsabgaben nach § 9 Abs. 4 SächsNatSchG erfolgen. Es wurde festgelegt und in die Festsetzungen des zum Bebauungsplan gehörenden Grünordnungsplan aufgenommen, daß die Ersatzpflanzungen am Sportplatz in Mosel erfolgen.

Eine gute Durchgrünung ist Grundvoraussetzung für die Planung von Wohngebieten. Die Vor- bzw. Hausgärten dienen der Erholung der Anwohner sowie auch in kleinem Umfang der Eigenversorgung mit Obst und Gemüse.
Als Bestandteil des Bebauungsplanes zeigt der Grünordnungsplan die Grundzüge der Grünordnung, die Wohlfahrtswirkung des "Grüns" sowie Pflanzvorschläge und Festsetzungen zur Begrünung.
Grundsätzlich kommen einheimische, standortgerechte Pflanzen zum Einsatz. Hecken in einheimischen Arten sind zur Abgrenzung Zäunen vorzuziehen. Ebenso sollten statt begrünter Stützmauern Trockenmauern als ökologisch sinnvolle Stützelemente der Vorrang gegeben werden. Öffentliche Grünflächen befinden sich in Form eines Spielplatzes sowie einer Restfläche zwischen dem namenlosen Bach und der Straße D im Gebiet. Straßenränder und Parkplätze werden mit typischen einheimischen, standortgerechten Straßenbäumen bepflanzt.

9. Umwelt - Altlasten

Altlasten sind momentan auf dem Flurstück nicht bekannt. Sollte sich ein Altlastenverdacht ergeben, so ist dies den zuständigen Stellen unverzüglich zu melden.
Die Bebauung soll stets im Einklang mit Natur und Umwelt stehen. Es ist darauf zu achten, daß nur umweltverträgliche Baustoffe und Technologien zum Einsatz kommen.

10. Zusammenfassung

Mit der Errichtung des Wohnungsstandortes auf dem Flurstück Nr. 3 in Mosel "Pfarrlehn" wurde dem Wunsch der Evangelischen Kirche sowie des Evangelischen Siedlungswerkes Sachsen e.V. entsprochen, sowohl preiswerte Mietwohnungen mit sozialem Charakter für Rentner sowie betreutem Wohnen zum einen und dem Wunsch vieler Menschen zum anderen, individuell auf bezahlbarem Boden bauen zu können.
Gleichzeitig wird der ländliche Charakter mit dieser Wohnanlage durch Grundflächenzahlen zwischen 0,25 - 0,35 unterstrichen.
Die Planung steht auch im Einklang mit den Vorstellungen der Gemeinde, da speziell durch das VW - Werk in Mosel und der zu erwartenden Zulieferindustrie mit einem Bevölkerungszuwachs in und um Mosel in den nächsten Jahren zu rechnen ist.

B *Rechtsgrundlagen und textliche Festsetzungen*

I. Bauplanrechtliche Festlegungen

Aufgrund des § 9, Abs. 1 - 3 und § 246a des BauGB i. d. F. d. Bekanntmachung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Investitions- und Wohnbaulandgestz vom 28.04.93 (BGBl. I S. 466), BauGB- MaßnG vom 28.04.93 in Verbindung mit §§ 1 - 26a der BauNVO i. d. F. d. Bekanntmachung vom 26.01.90 (BGBl. I S. 132) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§1 - 15 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) in offener Bauweise

Anlagen nach § 4 Abs. 2, Satz 3 sowie nach § 4, Abs.3 sind **nicht** zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§16 - 21 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Anzahl der Geschosse sind dem Planeintrag (siehe Nutzungsschablone) zu entnehmen.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sind dem Planeintrag (siehe Nutzungsschablone) zu entnehmen.

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßen sind öffentliche Straßen.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung siehe Planeintrag

Straßenprofil siehe Planeintrag

5. Abstandsflächen

Die Mindestabstandsflächen sind entsprechend §6 der SächsBO einzuhalten. Abweichungen (zwingend vorgeschriebene größere Abstandsflächen) siehe Planeintrag

6. Bepflanzung

Gärten und Vorgärten sind landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern, Hecken und Laubbäumen zu bepflanzen. Art und Umfang der Bepflanzung legt der zum Bebauungsplan gehörende Grünordnungsplan fest.
Eventuell notwendige Stützmauern sind zu begrünen. Öffentliches Grün legt ebenfalls der Grünordnungsplan fest.

7. Terrassen

Terrassen sind zulässig, sie müssen sich dem natürlichen Gelände anpassen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9, Abs. 4 BauGB i. V. m. der SächsBO vom 26.07.1994 i. d. F. der Bekanntmachung v. 04.08.1994 (Sächsisches Gesetz - und Verordnungsblatt S. 1401) werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Allgemeines

Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend, die Geschoßzahlen der unterschiedlichen Nutzungen sind Höchstmaße. (siehe Nutzungsschablone)

Bei ausgebauten Dachgeschossen darf die Höhe des Kniestockes 1 m nicht überschreiten.

Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude soll mindestens 1 : 1,25 betragen.

Anbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform des Hauptgebäudes unterordnen und anpassen (1/2 der Länge oder 2/3 der Breite des Hauptgebäudes als Höchstmaß).

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Hauptgebäude

Sockel

Die Sockelhöhe soll 1,50 m talseitig und 0,50 m hangseitig nicht überschreiten.

Der Sockel kann materialseitig gegenüber den Obergeschossen abgesetzt werden(Putz, Naturstein, Klinker).

Bei talseitig ausgeführten Auffüllungen im Kellerbereich ist mindestens die Hälfte der Gebäudeflucht einzubeziehen.

Außenputz

Oberfläche als Glatt- Struktur - oder Rauhputz in hellen Farbtönen oder weiß. Unzulässig sind bei der Fassadengestaltung grelle Farben und Metallverkleidungen. Holzverkleidungen sind in den Giebelbereichen zulässig.

Dach

Als Dachform sind Sattel- , Walm und Krüppelwalmdächer zulässig.

Dachneigung: 40° - 45°

Bedachung: harte Bedachung wie Schiefer, Kunstschiefer, Dachziegel

Dachgaupen: sind zulässig und müssen sich in ihrer Anzahl pro Dachfläche und dem Hauptgebäude in Proportion und Gestalt unterordnen. Vorzugsweise sind stehende Gaupen mit Giebel oder mit Walm einzusetzen. Gaupen mit Flachdach sind unzulässig.

2.2 Nebengebäude - Garagen

Gemauerte Nebengebäude sind als Anbau (Garage, Mehrzweckschuppen, Carport) innerhalb der Baugrenze zulässig. Bei Errichtung von Doppelnebengebäuden an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Standort, Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.
Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind (siehe Plan), wird hierfür gemäß §22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. Die Grenzbebauung ist max. mit einer Länge von 6.50m zulässig.
Die zum Nachbargrundstück gerichtete Gebäudeseite muß mit Fassadenbegrünung versehen werden (siehe auch Grünordnungsplan).
Eine Grenzbebauung zu außerhalb der Bebauungsgrenze liegenden Grundstücken ist in jedem Fallen unzulässig.

2.3 Außenwerbung

Mit dem Gebäude fest verbundene Werbeeinrichtungen sind an Gebäuden mit Geschäften oder Einrichtungen nach § 4, Abs. 2, Nr. 2 BauNVO `90 sowie §13 SächsBO zulässig. Die Größe darf 1 m² pro Gebäudefront nicht überschreiten. Leuchtreklamen, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.

2.4 Einfriedung

Straßenseitig sind blickdurchlässige Einfriedungen mit Ausnahme aller Arten von Maschendrahteinzäunungen zulässig. Hecken aus heimischen Pflanzenarten sind anderen Einfriedungen vorzuziehen.
Zwischen den Grundstücken sind Hecken aus heimischen Pflanzenarten als Einfriedung vorzusehen.
An der Straßenseite soll die Einfriedung 1m Höhe nicht überschreiten, zum Nachbargrundstück 1.50m. Im Bereich von Sichtfeldern bei Straßenkreuzungen und - einmündungen dürfen 0.70m nicht überschritten werden.

3. Antennen

Antennen aller Art sind unzulässig. Es wird ein Kabelanschluß vorgeschrieben.

4. Sonnenkollektoren

Sonnenkllektoren sind auf dem Dach zulässig. Sie sind der vorgeschriebenen Dachform anzupassen.

5. Immissionsschutz

Grundsätzlich dürfen nur emissionsarme Brennstoffe verwendet werden. Die Ableitung der Abgase der Feuerstätten muß über Dach erfolgen, so daß der freie Abtransport mit der Luftströmung gewährleistet ist.

6. Verkehrsanlagen, Stellplätze

Fußwege sowie Parkplätze und - taschen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Alle Straßen sind mit lärmarmen Straßenbelägen zu versehen.

Das gesamte Gebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

7. Stellplätze und Garagen (§9, Abs. 1 Nr. 4BauGB, § 21a BauNVO, § 49 SächsBO)

Auf jedem Grundstück der Einzel - und Doppelhausbebauung ist mindestens ein Stellplatz für PKW vorzusehen und durch den Eigentümer nachzuweisen.
Im Bereich der Häusergruppen sind Stellplätze entsprechend der Nutzerstruktur nach §49 der SächsBO sowie der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mosel nachzuweisen.
Im öffentlichen Bereich sind Parktaschen in den Straßen D und E sowie Stellplätze an der Straße G vorgesehen (siehe Plan)

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Abfallbeseitigung während der Baudurchführung

Wiederverwendbare Abfälle sind getrennt zu erfassen und der Verwertung zuzuführen. Der zuständigen Behörde ist der Verbleib aller Abfälle nachzuweisen.

2. Altlasten

Sollte sich im Rahmen der Baumaßnahmen ein Altlastenverdacht ergeben, sind baubegleitende Untersuchungen durchzuführen.

3. Archäologische Funde

Das Abschieben der Humusschicht ist anzuzeigen, damit diese und weitere Maßnahmen archäologisch begleitet werden können. Eventuelle Funde sind den zuständigen Behörden zu melden.

C Nutzungsschablone

Baugebiet	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Dachneigung
Dachform

Einzelhäuser

WA	II + D (Kellergeschoß= Vollgeschoß)
0,25	-
-	offen

40° - 45°
Sattel - Walm - und Krüppelwalmdach

Doppelhäuser

WA	II + D (Kellergeschoß ab 1.40m über natürlicher GOK=Vollgeschoß)
0,30	-
-	offen

40° - 45°
Sattel - Walm - und Krüppelwalmdach

Häusergruppe

WA	III + D (Kellergeschoß ab 0.80m über natürlicher GOK=Vollgeschoß)
0,35	-
-	offen

40° - 45°
Sattel - Walm - und Krüppelwalmdach