

**- Teil B -**

**Gemeinde Wülknitz**

**Landkreis Meißen**



---

**3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Fußweg“**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**TEXTTEIL**

**vom 04.03.2024**

**Geändert: 30.09.2024**

---

**ARNOLD CONSULT AG**  
**Heinrich-Heine-Str. 26, 01662 Meißen, Tel.: 03521/7594-0**

Die Gemeinde Wülknitz erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Fußweg“ als Satzung:

## **1. Allgemeine Vorschriften**

Für das Baugebiet „Am Fußweg“ in der Gemeinde Wülknitz gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 30.09.2024 welche zusammen mit nachstehenden Vorschriften (Teil B) die 3. Änderung des Bebauungsplanes bildet. Beigefügt ist die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 30.09.2024.

## **2. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

## **3. Art der baulichen Nutzung**

- 3.1** Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 3.2** Die § 4 Abs. 3 in Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

## **4. Maß der baulichen Nutzung**

- 4.1** Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl dürfen höchstens den in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen.
- 4.2** Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl um bis maximal 75 % überschritten werden.

## **5. Mindestgröße der Grundstücke**

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 500 m<sup>2</sup> betragen.

## **6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

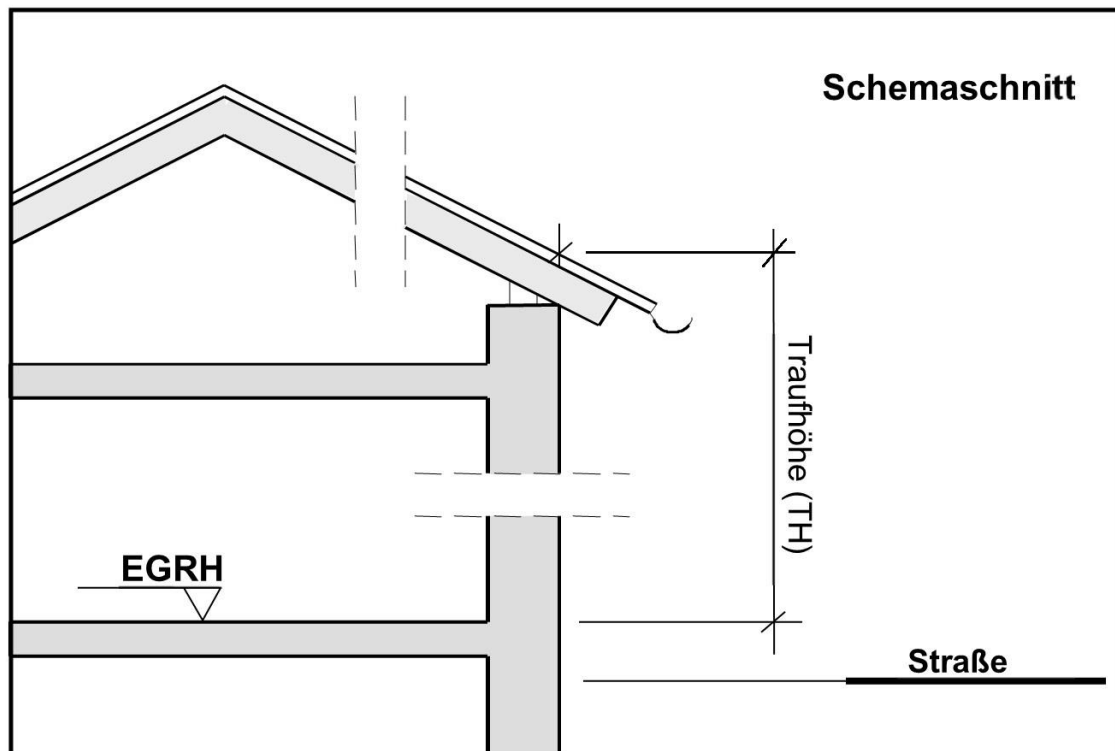
- 6.1** Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 6.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

## **7. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächenvorschriften der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

## **8. Höhenlagen (bauliche Anlagen)**

- 8.1** Die für die Gebäude maximal zulässigen Traufhöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- Die Traufhöhen werden gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EGRH) bis zum Schnittpunkt des Daches mit der Außenwand.
- 8.2** Die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden (EGRH) der Häuser ist maximal 0,30 m über der Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße anzuordnen, hierbei ist die Straßenoberkante in der Mitte der geplanten Grundstückszufahrt anzusetzen.



## 9. Gestaltung der Hauptgebäude

### 9.1 Ausbildung von Kellergeschossen

Kellergeschosse müssen im gesamten Plangebiet wasserdicht ausgebildet werden.

### 9.2 Firstlinie

Die Firstlinie der Hauptdächer muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung verlaufen.

### 9.3 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung nur symmetrisch angeordnete Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

### 9.4 Dachüberstand

Der horizontale Dachüberstand darf bei den vorgeschriebenen Sattel- und Krüppelwalmdächer am Ortgang nicht mehr als 0,20 m und an der Traufe nicht mehr als 0,30 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Überdachungen an Balkonen und an der Eingangstür.

**9.5 Dachaufbauten**

Je Dachseite sind Dachaufbauten bis maximal 1/3 der Dachlänge zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig. Diese Anlagen sind so nah wie möglich am Dachfirst anzubringen und in Gruppen zusammenzufassen.

**9.6 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Dachziegel oder Dachpfannen in ortsüblichem Farbton (rot, rotbraun oder anthrazitfarben) zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält.

Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

**9.7 Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz auszuführen. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallend unruhige bzw. gemusterte Putzstrukturen sind unzulässig. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff oder Spaltklinker, Waschbeton, grelle Farben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

**10. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen**

**10.1** Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**10.2** Die Garagen und sonstigen Nebengebäude sind mit der Dachform des Hauptgebäudes auszubilden. Die Dachneigung muss dabei mindestens 25° betragen und darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Alternativ sind für Garagen auch Flachdächer zulässig. Carports dürfen ebenfalls mit Flachdach ausgebildet werden. Auf Garagen sind Dachaufbauten, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

**10.3** Garagen von zwei Grundstücken, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind als ein Gebäude einheitlich zu gestalten. Hierbei ist auch eine einheitliche Fußbodenhöhe auszubilden.

- 10.4** Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

## **11. Einfriedungen**

Als Einfriedung zu öffentlichen Flächen sind Holzzäune mit senkrechter Lattung und Zaunfeldern, schmiede- oder gusseiserne Zäune mit senkrechten Stäben sowie Laubhecken aus heimischen Gehölzen gemäß Pkt. 12.2, Artenliste d), zulässig. Die Einfriedungen sind auf der gesamten Länge in einer einheitlichen Höhe auszubilden und dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m, bezogen auf die Oberkante der das Grundstück erschließende Straße nicht überschreiten. Gemauerte Einfriedungen und Sockel sind unzulässig.

- 11.1** Bei der Bepflanzung mit Hecken ist darauf zu achten, dass das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen und die Sichtbeziehungen im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen nicht beeinträchtigt werden.

## **12. Grünordnung und Naturschutz**

- 12.1** Auf den privaten Grundstücken ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern diese nicht als Arbeits-, Hof- oder Lagerfläche genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken, sind als Abgrenzung zu öffentliche Flächen nicht zulässig.

- 12.2** Für die nach Pkt. 12.1 festgesetzten und sonstige Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

### **Artenlisten für Gehölzpflanzungen**

#### **a) Großkronige Bäume**

Esche  
Stieleiche  
Silberweide  
Walnuss

Fraxinus excelsior  
Quercus robur  
Salix alba  
Juglans regia

**b) Mittelkronige Bäume**

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Birke          | Betula pendula   |
| Hainbuche      | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche   | Prunus avium     |
| Traubenkirsche | Prunus padus     |
| Grauweide      | Salix eleagnos   |

Obstgehölze als Hochstamm

**c) Sträucher**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Kornelkirsche        | Cornus mas       |
| Hartriegel           | Cornus florida   |
| Hasel                | Corylus avellana |
| Ohrweide             | Salix auritia    |
| Grauweide            | Salix eleagnos   |
| Korbweide            | Salix viminalis  |
| Gewöhnlicher Flieder | Syringa vulgaris |

**d) Geschnittene Hecken**

|           |                                        |
|-----------|----------------------------------------|
| Buchsbaum | Buxus sempervierens var.<br>aborescens |
| Feldahorn | Acer campestre                         |
| Hainbuche | Carpinus betulus                       |
| Liguster  | Ligustrum vulgare                      |

**Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung****Großkronige Bäume:**

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 bis 4 x verpflanzt, Stammumfang (StU)  
14 – 16 cm

**Mittelkronige Bäume:**

wie vor, jedoch StU 12 – 14 cm

**Sträucher:**

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 bis 80 cm

**Sicherstellung des Pflanzenstandraums:****Für Bäume:**

Bodenstandraum mind. 9,0 m<sup>2</sup>

Mindestbreite 2,0 m

Tiefe 1,0 m

**Ausführungszeitpunkt der Pflanzungen:**

Die Umsetzung der Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen muss spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Hauptgebäudes erfolgen.

**Erhaltung und Pflege der Pflanzungen:**

Sämtliche Pflanzungen (Pflanzgebote und sonstige Pflanzungen) sind vom Grundstückseigentümer ökologisch zu entwickeln, im Wuchs zu fördern,

dauerhaft zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bei Baum- und Heckenpflanzungen ist bis zur Sicherstellung des Anwuchserfolges bei Bedarf ein geeigneter Schutz vor Wildverbiss vorzusehen.

### **Schutz des Oberbodens**

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

### **Wasserversickerung**

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

### **Hinweise**

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

## **12.3 Artenschutz**

Die Beseitigung von Gehölzen ist im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig (§ 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG).

## **13. Niederschlagswasserbeseitigung**

Das auf den Flächen der Privatgrundstücke anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben sind, über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zur Versickerung zu bringen. Dabei ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

## **14. Sonstige textliche Festsetzungen**

- 14.1** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- 14.2** Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist, ist das Anbringen von Außenantennen unzulässig.
- 14.3** Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in geschlossenen Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.
- 14.4** Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,50 m<sup>2</sup> nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an Gebäuden parallel oder rechtwinklig zur Fassade oder an Einfriedungen angebracht werden.
- Unzulässig sind Fahnen sowie Anlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht.

## **15. Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Fußweg“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Fußweg“, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches liegt, geändert und insoweit aufgehoben.

## Textliche Hinweise

### Meldepflicht geologischer Daten

Werden im Bereich des Plangebietes Untersuchungen mit geologischem Belang durchgeführt, sind diese gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) im Vorfeld der zuständigen Behörde anzuzeigen. Ebenfalls besteht gemäß § 9 und § 10 GeolDG Mitteilungspflicht für Fach- und Bewertungsdaten aus geologischen Untersuchungen gegenüber der zuständigen Behörde (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie). Die dafür gesetzlich festgesetzten Fristen sind einzuhalten.

### Denkmalschutz

Vor Erdarbeiten (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) ist gemäß § 14 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) eine Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Meißen, Untere Denkmalschutzbehörde) einzuholen.

Die ausführenden Firmen und der Bauherr müssen ihrer Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) nachkommen.

### Klimatisierung durch Luft/Wasser-Wärmepumpen

Bei der Planung und Ausführung von Luft/Wasser-Wärmepumpen sind die Anforderungen des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), insbesondere die erforderlichen Mindestabstände zum nächstgelegenen Immissionsort zu beachten.

### Hochwasserangepasste Bauweise

Das Änderungsgebiet befindet sich zu großen Teilen im seit 2006 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Großen Röder, wird jedoch gemäß den aktuellen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Landestalsperrenverwaltung von 2022 nicht mehr von einem hundertjährigen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) betroffen. Von einer zukünftigen Anpassung der Gebietskulisse des Überschwemmungsgebiets ist auszugehen. Nachdem bei realen Hochwasserereignissen auch weitere Flächen außerhalb der Risikobereiche überschwemmt werden können, wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Diesbezügliche bauliche und technische Maßnahmen können beispielsweise der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen entnommen werden.

### Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen. Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeinde Wülknitz, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.