

## BEBAUUNGSPLAN                      TEIL B

---

### SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.1 und 2 BauGB, BauNVO)

---

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.  
Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

1.2.  
Im Baugebiet sind die in §4 Abs.3 der BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. (betrifft Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)

1.3.  
Pro Einzelhausgrundstück wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen mit je 2 WE festgesetzt.

1.4.  
Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf den zum öffentlichen Straßenraum orientierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.4.1.  
Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO dürfen in der Gesamtheit 80% der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

##### 2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1.  
Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des B- Planes durch die Angabe der Grundfläche und Geschosfläche als Höchstmaß festgesetzt.

**2.2.** Für die baulichen Anlagen wird die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im zeichnerischen Teil des B- Planes angegeben.

**2.3.** Die max. zulässige Höhe zwischen der am Gebäude am höchsten anliegenden Geländeoberkante (im Baugenehmigungsverfahren festgelegte OK- Gelände) und der OK- Fußboden Erdgeschob darf ebenso wie die Dremel- oder Kniestockhöhe max. 0.5 m betragen. (Abstand Traufpunkt - OK Decke über EG; der Traufpunkt wird definiert als Schrittkante zwischen Außenwand und Dachhaut)

### **3. BAUWEISE**

**3.1.** Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

**3.2.** Die festgesetzten Baulinien können ausnahmsweise von unwesentlichen Gebäudeteilen in der Art von Vordächern, Erkern, Balkonen, Veranden und Windfängen maximal bis zu 1.2 m überschritten werden. Die Länge des vorspringenden Gebäudeteils darf maximal 1/3 der Länge der entsprechenden Gebäude betragen.

### **4. VERKEHRSFLÄCHEN**

Die Straßenbreite der Erschließungsstraßen betragen 4.75m bzw. 3.50m und 3.0m. Sie sind in ihrer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Zone gemäß §42, Zeichen 325 StVO herzurichten.

### **5. PFLANZGEBOTE**

**5.1.** Die Anpflanzung von Einzelbäumen sowie von Baumgruppen sind im zeichnerischen Teil festgelegt. Geringe Abweichungen von den festgesetzten Standorten auf Grund von Abstandsfordrungen zu Ver- und Entsorgungsleitungen sowie von Ein- und Ausfahrten sind möglich. Für die Pflanzgebote sind ausschließlich standortgerechte Gehölzarten laut Pflanzliste (Anlage) zu wählen.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**(§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §83 SächsBO)**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

**1. DACHGESTALTUNG**

- 1.1.** Dachneigung und Firstrichtung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.
- 1.2.** Im Baugebiet sind für Hauptgebäude nur Satteldächer und versetzte Satteldächer zugelassen.
- 1.3.** Als Dachdeckungsmaterialien sind aus Gründen der Ortstypik nur Materialien in Ziegelformat und in Ziegel- und Schieferfarbtönen zulässig. Schieferdeckung wird ebenfalls zugelassen.
- 1.4.** Der Dachüberstand darf bei baulichen Anlagen allseitig 0.5 m nicht überschreiten.

**2. STELLPLÄTZE, GARAGEN**

- 2.1.** Nebeneinander stehende Garagen dürfen nicht versetzt errichtet werden. Ihre Höhen bezüglich Dach, Fußboden und Tore müssen einheitlich gestaltet sein.
- 2.2.** Nebengebäude und Garagen mit Flach- und Pulldächern sind in ihrer Gesamtgrundfläche bis max. 20m<sup>2</sup> zulässig, müssen jedoch mindestens 2m hinter die Bauflucht des Hauptgebäudes zurückgesetzt werden.  
Bevorzugt sind Satteldächer auszuführen.
- 2.3.** Nichtüberdachte Stellplätze einschließlich Zufahrten sind in ihrer Oberflächengestaltung zu mindestens 25% wasserdurchlässig zu gestalten. Das ist durch den Einsatz geeigneter Materialien wie Pflaster, Rasengittersteine oder auch sandgeschlämmter Schotterdecke zu sichern.

### **3. FASSADENGESTALTUNG**

- 3.1.** Die Fassadenflächen sind mit ortstypischen Oberflächenmaterialien in Putz oder Holz auszuführen. Dabei kann in geringem Umfang auch Naturstein (u.a. Granit, Schiefer) zugelassen werden.
- 3.2.** Für die Hauptfassadenflächen sind gedeckte Pastell- oder Erdfarbtöne zu verwenden. Ein reinweißer Fassadenfarbton ist nur als Gliederungs- oder Absatzfarbton zulässig.

### **4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

- 4.1.** Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1.3m nicht überschreiten, soweit sie nicht als freiwachsende Hecken ausgeführt werden.
- 4.2.** Zulässig sind niedrige Sockel bis maximal 0.3 m mit aufgesetzten Holzzäunen, Drahtgeflecht in Rahmen und Rohren, Winkeleisen und Heckenpflanzungen. Einfriedungen aus Beton, Kunststein oder Glas sind unzulässig.
- 4.3.** Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig, ebenso Einfriedungen zwischen Grundstücken, die als geschlossene Wand erscheinen.
- 4.4.** Im Baugebiet sind pro 500 qm Einzelgrundstücksfläche 1 Großbaum und 2 Kleinbäume nach Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
- 4.5.** Mindestens 50% aller auf den Privatgrundstücken anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen. (Anlage)  
Koniferen (Nadelgehölze) als standortuntypische Gehölze dürfen in ihrer Gesamtheit 1/3 der angepflanzten Gehölze nicht überschreiten.

### **5. ANTENNENANLAGEN**

Je Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.

## **6. WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeschilder sind unzulässig. Die Werbung ist auf die Erdgeschobzone zu beschränken.

Schriften und Symbole dürfen eine Höhe von 0.20 m und eine Gesamtlänge von 2.00 m nicht überschreiten.

## **7. MÜLLABFUHR**

Für Müllbehälter sind keine gesonderten Flächen vorgesehen. Sie müssen auf eigenem Grundstück untergebracht werden. Zur Abfuhr müssen sie entlang der 4.75m breiten Haupterschließungsstraße bereitgestellt werden. Das gilt auch für die Grundstücke, die durch die Stichwege erschlossen sind. Außerhalb der Gebäude gewählte Standorte für Müllbehälter sind der allgemeinen Sicht zu entziehen und zu begrünen.

## **8. SICHTFELDER**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art (massive Grundstückseinfriedungen, blickdichte Bepflanzungen usw.) oberhalb 0,70m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

## ANLAGE 1

### PFLANZLISTE

---

#### 1. Großbäume

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Aesculus hippocastanum  
Alnus glutinosa  
Betula pendula  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Juglans regia  
Quercus robur  
Salix alba  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
Ulmus glabra

Spitz - Ahorn  
Berg - Ahorn  
Gem. Roßkastanie  
Schwarz - Erle  
Hänge - Birke  
Rot - Buche  
Gemeine Esche  
Walnuß  
Stiel - Eiche  
Silber - Weide  
Winter - Linde  
Sommer - Linde  
Berg - Ulme

#### 2. Kleinbäume

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Corylus colurna  
Morus alba  
Salix fragilis

Feld - Ahorn  
Hainbuche  
Baum - Hasel  
Maulbeere  
Bruch - Weide

Malus - Arten und Sorten  
Prunus - Arten und Sorten  
Pyrus - Arten und Sorten

Obstbaumarten als Hochstämme  
sowie ihre Wildformen

#### 3. Sträucher

Amelanchier ovalis  
Berberis vulgaris  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Cytisus scoparius  
Euonymus europaeus  
Frangula alnus  
Prunus spinosa  
Prunus tenella  
Ribes alpinum  
Rosa x alba  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Rubus fruticosus  
Rubus idaea  
Symphoricarpos albus

Gem. Felsenbirne  
Gem. Berberitze  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Gemeine Haselnuß  
Zweiggriffiger Weißdorn  
Eingrifflicher Weißdorn  
Besenginster  
Pfäffchenhütchen  
Faulbaum  
Schlehe  
Zwergmandel  
Alpen - Johannisbeere  
Weiße Rose  
Acker - Rose  
Hunds - Rose  
Brombeere  
Himbeere  
Schneebeere