

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 Erdgeschoß darf ebenso wie die Dremmel- 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 Abstandsfordernungen 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. 20m² 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
Eingriffiger Weißdorn
Besenginster
Pfäffchenhütchen
Faulbaum
Schlehe
Zwergmandel
Alpen - Johannisbeere
Weiße Rose
Acker - Rose
Hunds - Rose
Brombeere
Himbeere
Schneebeere