

3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-5: Wohnungs-
baugebiet nördlich der Podelwitzer Straße im Ortsteil Seehausen
der Gemeinde Seehausen gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch, die
Flurstücke 112/2 und 115/4 der Gemarkung Seehausen betreffend

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Geschoßflächenzahl

Auf den Flächen mit Einzelhausbebauung gilt die Geschoßflächenzahl für jedes Einzelgrundstück.

Auf den Flächen mit Hausgruppen bezieht sich die Geschoßflächenzahl auf die Fläche des Gebietes. Überschreitungen der GFZ auf den Einzelgrundstücken sind hier zulässig.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind nach den Festsetzungen der betreffenden Landesbauordnung zu regeln.

Nebenanlagen

Innerhalb des Planungsraumes sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14, Abs. 1 u. 2 der Baunutzungsverordnung zulässig.

Dachgeschosse

Dachausbauten sind grundsätzlich zulässig.
Die Dachgeschosse sind Vollgeschosse.

GESTALTUNGSMERKMALE

Höhenlage

Das Höhenniveau des Erdgeschoßfußbodens darf 0.30 m über Oberkante des Gehwegniveaus nicht überschreiten.

Dächer

Für das Planungsgebiet sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 45° zulässig.

Dies gilt auch für Garagen auf den Grundstücken.

Bei Geschoßwohnungsbau besteht auch die Möglichkeit Mansardendächer zu benutzen.

Beide Hälften eines Daches und die Dächer der beiden Hälften eines Doppelhauses müssen mit gleicher Neigung ausgeführt werden.

Dachüberstände dürfen 30 cm nicht überschreiten.

Als Dacheindeckung werden jede Form von Schuppendeckung aus Ziegel oder Betonstein (rot) festgesetzt, bei zusammengesetzten Baukörpern sind einheitliche Dachdeckung bindend.

Gauben, Zwerchgiebel und liegende Dachfenster auf den Dachflächen sind zulässig, wobei die Breite der Gauben auf 1,50 m, die der Zwerchgiebel auf 4,50 m begrenzt sind. Bei Dachflächenfenstern darf die Glasfläche 0,80 m² nicht überschreiten.

Kniestöcke sind zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Kamine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie im oberen Drittel der Dachfläche, möglichst am First, austreten.

Untergeordnete Bauteile

Jegliche Art von umlaufenden Balkons sind unzulässig. Die Breite von Erkern, Balkonen und Vordächern sind auf 1/3 der Wandbreite begrenzt.

Material und Farbe

Als Material für die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind hell verputztes Mauerwerk, Sichtmauerwerk und hell gestrichener Sichtbeton zulässig, ebenso Holz und Holzverkleidungen, soweit keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen. Plattenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement und Metall sind unzulässig, ebenso die Verwendung von Glasbausteinen.

Die Verkleidung der Zwerchgiebel kann in Zinkblech ausgeführt sein. Grobe Putzarten und grelle Farben sind unzulässig.

Gebäude in zusammenhängenden Gruppen sind einheitlich in Bezug auf Material und Farbe zu gestalten.

Fensteröffnungen von mehr als 1,00 m² Fläche sind durch Sprossen zu gliedern.

Antennen

Mit Ausnahme von Gemeinschaftsantennen sind Antennen nur unter Dach zulässig.

Gartenhäuschen

Die Errichtung von Gartenhäuschen und Geräteschuppen bis zu 6,00 m² Grundfläche je Parzelle ist auch außerhalb des Bauraumes, jedoch nur an der seitlichen oder hinteren Grundstücksgrenze erlaubt.

Einfriedungen

In den Gebieten für Hausgruppen ist die Einfriedung der Vorgärten im Eingangsbereich unzulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Einfriedungen aus Lattenzäunen mit senkrechten Stäben und einer Höhe von höchstens 1,50 m zulässig. Die Grundstückszwischengrenzen sind identisch auszuführen und abzupflanzen.

Entlang der verkehrsberuhigten Wohnstraßen sind die Einfriedungen auf einer Seite (s. Planeintrag) im Abstand von mind. 1,20 m von der Straßenbegrenzung zu errichten. Die Fläche zwischen Straßenbegrenzung und Einfriedung darf nur mit Rasen und Einzelgehölzen bepflanzt werden und dient im Winter der Ablagerung des geräumten Schnees.

GARAGEN

Wenn Garagen an einer seitlichen Grundstücksgrenze im Zusammenhang errichtet werden, sind sie in Höhe, Dachform und Material einheitlich zu gestalten.

Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

Die Überdachung der Garagenvorplätze, auch in offener Form (Pergola), ist außerhalb des Bauraumes unzulässig.

VERKEHR

Die Anbindung des Wohngebietes an den äußeren Verkehrsraum erfolgt zum einen, im ausreichenden Abstand zum Wohngebiet "An der Alten Mühle", an die Göbschelwitzer Straße und zum anderen an die Podewitzer Straße. Eine Verbindung zum Wohngebiet "An der Alten Mühle" erfolgt nur über einen Fuß-/Radweg, um Durchgangsverkehr und Abkürzungsverkehr zu vermeiden. Die Wege werden grundsätzlich als kombinierter Fuß-/Radweg ausgelegt.

Alle Straßen erhalten einen ein- bzw. zweiseitigen Fußweg. Der Fußweg wird in Pflasterung ausgeführt.

Die Straßen werden asphaltiert.

Die Versiegelung der privaten Grundstücksflächen mit wasserundurchlässigen Belägen ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Zuwegungen, Zufahrten und Gartenterrassen sind mit fugenoffenen Belegen auszuführen.

Außer der inneren Sammelstraße unterliegen alle Verkehrsflächen einer besonderen Zweckbestimmung (s. Planeintrag).

Zu jeder Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz zu erstellen. Die innere Sammelstraße und die verkehrsberuhigten Wohnwege sind mit einer ausreichenden Straßenbeleuchtung auszustatten.

Anmerkung:

Die Ausführungen zu der verkehrsseitigen Erschließung werden ausdrücklich als Hinweis bezeichnet.

Müllbeseitigung

In den Gebieten mit Hausgruppen sind im Zusammenhang mit den Sammelgerägen Räume zur Aufstellung der notwendigen Müllbehälter zu errichten. In den Einzel- und Doppelhausgebieten sind für jedes Grundstück die erforderlichen Müllbehälter in geeigneten Boxen bereitzustellen. Diese Boxen sind für das Gesamtgebiet einheitlich auszuführen und jeweils in die straßenseitige Einfriedung zu integrieren.

Umweltschutz

Die zentrale Beheizung der Gebäude mit festen Brennstoffen ist unzulässig. Es ist Erdgas vorzusehen.

Neben der zentralen Feuerstätte ist je Wohneinheit eine Einzelfeuerstätte bis 10 KW Nennwärmeleistung zur Verbrennung von raucharmen festen Brennstoffen zulässig.

Trinkwasserschutz

Das zu bebauende Gebiet liegt teilweise in der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Seehausen. Die Trinkwasserschutzzone soll 1994/95 aufgehoben werden. Bis dahin ist bei der Durchführung aller Maßnahmen-Baumaßnahmen als auch Maßnahmen der künftigen Bewohner-verstärkt auf Grundwasserschutz/Trinkwasserschutz zu achten. So sind alle Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser/Trinkwasser gefährden könnten. Das reicht von besonderen Vorkehrungen bei der Baustelleneinrichtung, über die Baudurchführung, bis zu Handlungen der Bewohner. Näheres regelt die Projektierung der konkreten Baumaßnahme. Die künftigen Bewohner sind vorher-schon bei Abschluß des Kauf- bzw. Mietvertrages-auf das Unterlassen grundwasser-/trinkwasser-gefährdender Handlungen zu verpflichten.

Anmerkung:

Die Ausführungen zum Trinkwasserschutz werden ausdrücklich als Hinweis bezeichnet.

Archäologische Funde

1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 5 25 91, meldepflichtig. Fundstellen sind in- zwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
2. Vor Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 0-8060 Dresden, durch schriftliche Bau- anzeige bereits vorher zu unterrichten.
3. Die Passagen 1 und 2 sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Er- schließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
4. Die Passagen 1 und 2 sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbau- herren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
5. Die Passagen 1 bis 4 haben in allen Bebauungsunterlagen und Bau- plänen zu erscheinen.

Vermerk:

Die gesetzlichen Grundlagen für die textlichen Festsetzungen er- geben sich aus § 9, Abs. 1 Punkte 1-26, Abs. 7 und Abs. 8 BauGB und die gesetzlichen Grundlagen für die gestalterischen Festset- zungen entsprechen dem § 83, Abs. 1 Nr. 1-4 Sächs BauO.