

Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg

Bebauungsplan "Ortszentrum"

Inhaltszusammenstellung

Bestandteile des Bebauungsplanes

Textteil mit Anhang (ergänzende Festsetzungen, Hinweise
Verfahrensvermerke)

Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und
Text als Bebauungsplan M 1:1000

Beigefügter Teil zum Bebauungsplan

Begründung

Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes

E - 92 2

Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg

Bebauungsplan "Ortszentrum" (Stand 09/91)

Textteil mit Anhang

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 08.12.1986, in Kraft
getreten am 01.07.1987

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bau-
liche Nutzung der Grund-
stücke in der Fassung vom
23.01.1990

Planzeichenverordnung 1981 (PlanZV)

Verordnung über die Aus-
arbeitung der Bauleitpläne
und der Darstellung des
Planinhaltes vom 30.07.1985

Bauordnung (BauO)

für das Land Sachsen in der
Fassung vom 03.10.1990

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragungen wird
folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1. Nr. 1, BauGB)

1.1 Bereiche A, C, D und E:

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung sind unzulässig.

1.2 Bereiche G und H

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Punkte 4 und 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

1.3 Bereich B

Sondergebiet

Zulässig sind Ladengeschäfte, Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe sowie Messe-, Ausstellungs- und Kongreß-Nutzung.

1.4 Bereich F

Sondergebiet

Zulässig sind Parkieranlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 GRZ = maximal zulässige Grundflächenzahl (siehe Plan-Eintrag)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 in allg. Wohngebieten und 0,8 in Mischgebieten. Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

2.2 Mindesttraufhöhe (siehe Plan-Eintrag) Maximale Traufhöhe (siehe Plan-Eintrag)

Maß zwischen Oberkante der anschließenden Erschließungsflächen (Gehweghinterkante, Grundstücksmitte) und Schnittpunkt von Gebäudeaußenkante mit Unterkante Dachsparren bzw. Oberkante Flachdach-Attika.

2.3 Die Sockelhöhe im Mischgebiet und in den Sondergebieten ist bis max. 0,80 m zulässig. Die Sockelhöhe wird von den anschließenden Erschließungsflächen (Gehweghinterkante, Grundstücksmitte) bis zur Oberkante Rohfußboden EG gemessen.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bereiche D und E

geschlossene Bauweise

3.2 Bereiche A, B, C, F, G und H

offene Bauweise

4. Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Plan-Eintrag

5. Nebenanlagen Bereiche G und H

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen (Schuppen, Abstellräume) i. S. des § 14 BauNVO sind innerhalb - und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschossig und bis zu einer max. Grundfläche von insgesamt 18 qm pro Grundstück zulässig. Die Traufhöhe darf das Maß von 2,50 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Zufahrtsstraße, nicht überschreiten.

6. Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze i. S. des § 21a BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschossig zulässig.

Die Traufhöhe darf das Maß von 2,75 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Gehwege (Gehweghinterkante, Grundstücksmitte) nicht überschreiten.

Sie müssen von den öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen einen Abstand von mind. 5 m einhalten.

Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem baulichen Zusammenhang zu erstellen.

7. Schutz der Leitungsrechte auf Privatgrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit den Leitungsrechten belasteten Flächen auf den Privatgrundstücken sind von jeglicher Bebauung freizuhalten; ausgenommen hiervon sind befestigte Stellplatzanlagen und Hauszugänge.

Ausnahmen können im Einvernehmen mit dem Besitzer der Leitungsrechte gestattet werden.

Pflanzungen im Bereich dieser Flächen sind nur im Einvernehmen mit dem Besitzer der Leitungsrechte zulässig.

8. Geländeaufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Aufschüttungen sind im rückwärtigen Grundstücksteil zur Angleichung an Terrassenbereiche bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 12 BauO)

9. Dächer

9.1 Bereiche A, B, C, D, E und F

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 20 - 27 ° sowie Flachdächer.

9.2 Bereiche G und H

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 - 45 ° sowie Flachdächer.

9.3 Dacheindeckungen mit stark reflektierenden und dunklen bis schwarzen Materialien sind unzulässig.

9.4 Dachgauben sind erst bei einer Dachneigung ab 35 ° zulässig. Die Breite einer Gaube darf nicht mehr als 1/5 der Dachfläche betragen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens der Gaubenbreite entsprechen.

9.5 Dachflächenfenster sind bis zu einer max. Größe von 1,20 x 1,40 m Öffnungsmaß in hochrechteckigem Format zulässig. Es dürfen maximal zwei Dachflächenfenster direkt nebeneinander angeordnet werden.

Der Abstand zwischen zwei Dachflächenfenstern (bzw. zwei Dachflächenfenster-Paaren) hat mind. 1,00 m zu betragen. Der Abstand eines Dachflächenfensters von der Hauskante hat mind. 1,00 m zu betragen.

10. Außenwände

Für Außenwände im allgemeinen Wohngebiet sind verputzte, gestrichene Mauerflächen vorzusehen. Ausnahmsweise ist die Verwendung von Sichtbeton, Naturstein oder Holzverschalungen möglich. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

Für die Außenwände in den Misch- und Sondergebieten gilt:

Zulässig sind geschlämmtes Mauerwerk, Putz, Sichtbeton, helles Sichtziegelmauerwerk und Holzverschalungen.

Grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind an den Gebäudeaußenflächen unzulässig.

11. Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen aus gestalterischen Gründen gruppenweise in Bezug auf Dachneigung, Geschoszahl und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden.

12. Gestaltung von Parkieranlagen und untergeordneten Wegen

Parkierungsflächen sind - soweit sie nicht die festgesetzten Pflanzflächen berühren - auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Parkierungsflächen und Zufahrtswege auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind ausreichend befestigt und befahrbar herzustellen. Es sind dabei wasserdurchlässige Beläge (Rasengittersteine, Rasenpflaster, Verbundsteine, Fahrspurbefestigungen oder wassergebundene Decke) zu verwenden.

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen (mind. 1 Baum je 5 Stellpl.).

13. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen herzustellen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

14. Werbeanlagen

Bereiche A und B

Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Einfriedungen sowie straßenseitig gerichtete Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen bzw. den Verkehr gemäß Straßenverkehrsordnung beeinträchtigende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an einer Gebäudeseite zulässig und dürfen eine Höhe von 2,0 m sowie einen Flächenanteil von 5 % der zugehörigen Fassadenflächen nicht überschreiten; sie müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bzw. OK Attika bleiben.

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden parallel zur Außenwand zu errichten.

Bereiche C bis H

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoßbereich als Einzelbuchstaben, direkt an der Außenwand befestigt, zulässig.

Max. Buchstabenhöhe = 0,50 m. Im Bereich des 1. OG sind nur Fahnentransparente oder Stechschilder zulässig. Oberhalb des 1. OG sind keine Werbeanlagen zulässig.

15. Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind an öffentlichen Straßen sowie im Vorgartenbereich gestattet:

- Stellkante maximal 10 cm Höhe mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Gehölzen (max. 80 cm Höhe)
- Holzlattenzaun mit senkrechter Verbretterung bis max. 100 cm Höhe
- vergleichbare Einfriedungen aus Stahl.

Im übrigen Grundstücksbereich darf die Gesamthöhe einer Einfriedung 1,80 m nicht überschreiten. Soweit Drahtgeflecht verwendet wird, ist eine Hinterpflanzung mit Hecken aus bodenständigen Gehölzen erforderlich. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

16. Pflanzgebote

Die Pflanzgebote, soweit geregelt, sind durch das Anpflanzen bodenständiger Arten - vorzugsweise Obstbäume (Hochstämme) - zu erfüllen. Geringfügige Abweichungen, bedingt durch Einfahrten und Leitungsstraßen, sind unzulässig.

Pflanzliste als Vorschlag

Bäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Feldahorn	(Acer campestre)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Birke	(Betula verrucosa)
Linde	(Tilia cordata)
Nutzhölzer wie Kirsche, Äpfel, Zwetschegen, Birnen usw.	

Sträucher:

Kornelkirsche/Hartriegel	(Cornus-Arten)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Hainbuche-Arten	(Carpinus betulus)
Zieräpfel	(Malus-Arten)
Zierkirsche-/Pflaumenarten	(Prunus-Arten)
Weide-Arten, Sal- + Reifweide	(Salix-Arten)
Weißdorn	(Crataegus-Arten)
Vogelbeere (Eberesche)	(Sorbus aucuparia)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Schwarzdorn (Schlehe)	(Prunus spinosa)
Heckenrose	(Rosa canina)