

GEMEINDE BÖHLITZ-EHRENBERG

ORTSTEIL GUNDORF

BEBAUUNGSPLAN "WOHNEN AM TEICH"

TEXTTEIL MIT ANHANG

STAND 6/93

**Voegele und Partner
Freie Architekten und Stadtplaner
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe**

E-94₂

INHALTSVERZEICHNIS

Bestandteile des Bebauungsplanes

Textteil mit Anhang

(ergänzende Festsetzungen, Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Hinweise, Satzung)

Fassung: 6/93

letzte Änderung:

Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text:

Fassung: 6/93

letzte Änderung:

Beigefügter Teil zum Bebauungsplan

Begründung mit Anlagen

Fassung: 6/93

letzte Änderung:

**GEMEINDE BÖHLITZ-EHRENBURG
ORTSTEIL GUNDORF**

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"WOHNEN AM TEICH"**

Die folgenden schriftlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Planzeichnung.

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).

Planzeichenverordnung (Plan ZV) in der Fassung vom 18.12.1990.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 17.07.1992.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) vom 21.04.1993.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.3 a.) Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Höhe der baulichen Anlagen und durch die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen gem. Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (siehe hierzu auch Kap. IV Hinweise, Punkt 3).

b.) Die Traufhöhe wird durch das Maß zwischen der Oberkante Straße und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Unterkante Dachsparren

bestimmt. Maßgebend ist die Oberkante des Straßenabschnittes, an dem sich der Hauseingang befindet.

- 1.4 Die zulässige Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
- 1.5 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Zufahrtsstraße (Gehweghinterkante, bzw. Straßenrand - Mitte des Grundstücks) nicht überschreiten.

2.0 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Im Baugebiet sind die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.0 Mindestbreiten der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1 Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt 6,00 m.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschossig zulässig.
- 4.2 Die Traufhöhe darf das Maß von 2,75 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Gehwege (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand-Mitte des Grundstücks) nicht überschreiten.
- 4.3 Garagen müssen von den öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen einen Abstand von mind. 5 m einhalten.
- 4.4 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem baulichen Zusammenhang zu erstellen (siehe hierzu auch Punkt 12.4).
- 4.5 Die Zufahrtsbreiten dürfen bei Einzelgaragen max. 3,00 m und bei Doppelgaragen max. 5,00 m betragen.

- 4.6 Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie in einem 5 m tiefen Grundstücksstreifen liegen, gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze.

5.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Untergeordnete Nebenanlagen (Schuppen, Abstellräume) i.S. des § 14 BauNVO sind nur eingeschossig und bis zu einer max. Grundfläche von insgesamt 18 qm pro Grundstück zulässig. Die Traufhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten (Maß zwischen Oberkante Straße und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Unterkante Sparren).

6.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 6.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

7.0 Schutz der Leitungsrechte auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Die mit den Leitungsrechten belasteten Flächen auf den Privatgrundstücken sind von jeglicher Bebauung freizuhalten; ausgenommen hiervon sind befestigte Stellplatzanlagen und Hauszugänge.
- 7.2 Ausnahmen können im Einvernehmen mit dem Besitzer der Leitungsrechte gestattet werden.
- 7.3 Pflanzungen im Bereich dieser Flächen sind nur im Einvernehmen mit dem Besitzer der Leitungsrechte zulässig.

8.0 Verkehrsflächen und ihre Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 BauGB)

Anfallender Erdaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen und zu verteilen. Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist hierzu so anzuhängen und auszubilden, daß wieder ein niveaugleicher Anschluß der Grundstücksfläche an die Verkehrsfläche möglich ist.

9.0 Geländeaufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 9.1 Aufschüttungen sind im rückwärtigen Grundstücksteil zur Angleichung an Terrassenbereiche bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- 9.2 Die Grundstückszufahrten und alle Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zur straßenseitige Baulinie bzw. Baugrenze der Straßenebene anzugleichen.

10.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen, sind standortgerecht als öffentliche Grünfläche anzulegen.

11.0 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 11.1 Auf jedem privaten Grundstück ist auf den unverbauten inneren Freiflächen mindestens 1 hochstämmiger Baum (vorzugsweise Obstbäume) zu pflanzen.

Vorschlagsliste für Pflanzungen:

Bäume:

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

Sträucher:

Kornelkirsche/	(Cornus-Arten)
Hartriegel	
Haselnuß	(Corylus avellana)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Zieräpfel	(Malus-Arten)
Zierkirsche-/	
Zierpflaumenarten	(Prunus-Arten)

Weide-Arten,	(Salix-Arten)
Weißdorn	(Crataegus-Arten)
Vogelbeere (Eberesche)	(Sorbus aucuparia)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Faulbaum	(Rhamnus fragulae)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Schwarzdorn	
(Schlehe)	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

12.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs 4 BauGB in Verbindung mit § 83 (SächsBO)

12.1 Dächer

- a.) Alle Gebäude sind mit Satteldächern entsprechend der im Plan festgesetzten Neigung auszuführen. Ausnahmsweise können für untergeordnete Teilflächen (z.B. Dachabschleppungen über vortretenden Treppenhäusern) abweichende Dachneigungen zugelassen werden.
- b.) Firste sind mittig zum Hauptbaukörper anzuordnen.
- c.) Die Dachmaterialien sollen ziegelartig und in einem Rot- bis Brauntönen gehalten sein. Blechabdeckungen und großformatige Platten sind nicht zulässig.

12.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- a.) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einem Drittel der Dachlänge zulässig.
- b.) Die Summe der Breiten aller Dachgaupen darf die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.
- c.) Als Dachgaupen sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreiecksgaupen zulässig.
- d.) Abstand zweier Gaupen zueinander: mind. 1,0 m
Abstand der Gaupen von der Hauskante: mind. 1,25 m
Dachneigung der Gaupendächer: 30-45 Grad.
- e.) Bei Dachgaupen, die breiter als 2,00 m sind, müssen unterhalb der Gaupen Dachziegel und Dachrinne durchlaufen.
- f.) Das Gaupendach muß mind. 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes anschließen (gemessen in der Dachschräge).

12.3 Dachflächenfenster

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.

12.4 Doppelhäuser, Hausgruppen und nebeneinanderliegende Garagen

Doppelhäuser, Hausgruppen und nebeneinanderliegende Garagen müssen gruppenweise als profilgleiche Anbauten in Bezug auf Dachneigung, Geschößzahl sowie Trauf- und Firsthöhe einheitlich ausgeführt werden.

12.5 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude und die Gebäudesockel zu verputzen. Ausnahmsweise sind auch Bruchstein- und Sandsteinsockel zulässig. Für die Farbgebung sind Kombinationen von gedeckten und gebrochenen Farben zu wählen. Als Wandfarben sollen möglichst Erdfarben (Ocker-, Sand- und Beigetöne) oder gebrochenes Weiß verwendet werden. Für Fenster und Türen sind hochrechteckige Formate oder Fensterteilungen vorzusehen.

12.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Sitzterrassen. Zulässig sind nur wasserdurchlässige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Mineralbeton, in Sand verlegte Platten). Bituminös gebundene Decken sowie Betonunterbau sind nicht zulässig.

12.7 Einfriedigungen

a.) An öffentlichen Flächen sowie im Vorgartenbereich sind zulässig:

- Stellkante maximal 10 cm Höhe mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Gehölzen (max. 0,70 m Höhe)

- Holzlattenzaun mit senkrechter Verbretterung bis max. 0,70 m Höhe,
 - vergleichbare Einfriedigungen aus Stahl.
- b.) Im übrigen Grundstücksbereich darf die Gesamthöhe einer Einfriedigung 1,80 m nicht überschreiten. Soweit Drahtgeflecht verwendet wird, ist eine Hinterpflanzung mit Hecken aus bodenständigen Gehölzen erforderlich. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- c.) Bezugspunkt für die unter Punkt 12.7 a - c) genannten Höhen ist die Oberkante des Straßenabschnitts, an der sich auch der Hauseingang befindet.

12.8 Müllsammelbehälter

Standplätze für Müllsammelbehälter sind mit Hecken abzupflanzen, so daß sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

12.9 Werbeanlagen

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.

IV. Hinweise

1. Grundwasserstand, Höhenlage der Gebäude (Sockelhöhe)

Bei der Planung der baulichen Anlagen ist der Grundwasserstand mit schwankendem Wasserspiegel zu berücksichtigen.

Soweit die Höhenlage der baulichen Anlage bzw. die Sockelhöhe nicht in den Planfestsetzungen bestimmt ist, soll diese durch die Baurechtsbehörde bei der jeweiligen Baugenehmigung festgelegt werden, wobei die Höhenlage des künftigen und vorhandenen Geländes sowie die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung zu beachten sind.

2. Entwässerung

Gegen den Rückstau des Abwassers aus den öffentlichen Kanälen an die angeschlossenen Grundstücke hat jeder Grundstückseigentümer geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Einläufe, Ausgüsse usw. die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlußstelle der Grundstücksentwässerung liegen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen den Rückstau zu sichern. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen einzubauen.

3. Ausschöpfung der Grund- und Geschößflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen können nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkung durch bau- und planungsrechtliche Bestimmungen z.B. durch Baugrenzen, Baulinien, Bautiefen und Grenzabstände vorliegen.

4. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt und Wegkreuze, Bildstöcke, Gedenksteine, alte Gemarkungssteine o.ä. von der Verwirklichung des Bebauungsplanes betroffen werden, so ist das Landesdenkmalamt rechtzeitig davon in Kenntnis zu setzen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

5. Nachweis der Höhenlage des Baukörpers zum Baugesuch

Die Höhenlagen von geplanten Bauwerken sind durch Schnitte nachzuweisen und zu erläutern. Dabei sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

6. Abstimmungspflicht und Grünflächenplan

Die Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Einbindung in die landschaftliche Situation und hinsichtlich der festgesetzten Grünordnung zu prüfen. Hierzu sind die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen des Bebauungsplanes im Lageplan und im Erdgeschoßplan des Bauantrages oder in einem beigefügten Grünflächenplan vom Planverfasser darzustellen.

Eingriffe in den Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich der als Bestand festgesetzten Bäume sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Während der Bauphase sind gehölzerhaltende Maßnahmen gemäß DIN 18920 Deutsche Normen Landschaftsbau 1973 anzuwenden.

7. Ableitung von Oberflächenwasser

Zur Reduzierung abzuleitender Oberflächenwasser wird empfohlen die Versiegelung auf privaten Grundstücksflächen gering zu halten.

Das anfallende Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, ist zur Versickerung zu bringen (Versickerungsmulden bzw. Rigolen), zur Bewässerung aufzufangen, oder als Brauchwasser zu verwenden.

8. Brauchwasser

Anfallende Oberflächenwasser, die auf dem Grundstück gesammelt werden, können als Brauchwasser verwendet werden, soweit sie den jeweiligen Anforderungen entsprechen.

9. Trinkwasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserzone III des Wasserwerk Böhllitz-Ehrenberg. Bauvorhaben müssen unter Beachtung der Forderungen des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 101 und der vorläufigen Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Ministeriums für Umweltschutz und Landesentwicklung zur Freisetzung von Wasserschutzgebieten von 24.08.1992 (VWVWSG) ausgeführt werden.

10. Munitionsfunde

Das Planungsgebiet ist nicht als munitionsverseucht bekannt. Bei jeglichen Munitionsfunden ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen Tel. 0351/4699981 oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

V. Bestätigungen

Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg

Böhlitz-Ehrenberg, den

geändert:


Manig, Bürgermeister



Planung

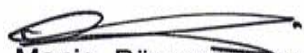
Architektur- und Stadtplanungsbüro
Voegelé und Partner
Weinbrennerstraße 13
7500 Karlsruhe 1

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des Textteils einschließlich Anhang mit dem Gemeinderatsbeschuß (Satzungsbeschuß) vom ~~08.01.93~~ ^{08.01.93} sowie die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren werden bestätigt.

Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg

Böhlitz-Ehrenberg, den


Manig, Bürgermeister



E: 94 15

Anzeige- oder Genehmigungsvermerk

Inkrafttreten

Der durch Beschluß des Gemeinderates vom als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Wohnen Am Teich" ist gemäß § 12 BauGB nach Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der höheren Verwaltungsbehörde bzw. nach der Genehmigung in speziellen Fällen mit der Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg

Böhlitz-Ehrenberg, den

Manig, Bürgermeister