

**Textteil zum
Bebauungsplan
"Preuschwitzer Berg"**
Stand 03.11.94

Landkreis Bautzen
Gemeinde Gnaschwitz-Doberschau
Gemarkung Doberschau/Preuschwitz

Textteil

zum

B e b a u u n g s p l a n

- I. Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253), das BauGB-Maßnahmengesetz vom 28.04.1993 (BGBl S. 622), die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 132), Sächsische Bauordnung (SächsBO).
- II. Räumlicher Geltungsbereich: Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- III. Textliche Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO):

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO):

Das Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschoßflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der Vollgeschosse (Z). Die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) gilt als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO). Ausnahmeregelungen gem. §17 Abs. 5 BauNVO sind zulässig (Hanglage der Baugrundstücke kann hierbei berücksichtigt werden).

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) sind die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen berücksichtigt. Im übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften des BauGB und BauGB-Maßnahmengesetzes.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO):

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit entsprechendem seitlichen Grenzabstand nach den Festsetzungen der Landesbauordnung im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser zu errichten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung ist mit dem Hauptgebäude einzuhalten. Winkelanbauten sind zulässig. Die Firstlänge von Winkelanbauten darf insgesamt die Länge des Hauptfirstes nicht überschreiten. Dies gilt auch, wenn es sich bei den Winkelanbauten um untergeordnete Bauteile handelt.

1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 nr. 2 und Abs. 2 BauGB):

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude darf nicht höher als 0,80 m, die Firsthöhe nicht höher als 12,50 m über dem vorhandenen Gelände liegen. Maßgebend hierbei ist die mittlere Höhe des Geländes am Schnitt zwischen Hauswand und vorhandenem Gelände an der Bergseite. Soweit die geplante Straßenhöhe auf der Eingangsseite der Gebäude über dem vorhandenen Gelände liegt, darf die EFH nicht höher als 0,60 m über der Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie liegen. Maßgebend ist die mittlere Höhe zwischen den Schnitten der verlängerten Gebäudeaußenwände mit der Straßenbegrenzungslinie.

Die Bauvorlagen sind mit Geländeprofilen zu versehen (z. B. im Quer- oder Längsschnitt).

1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO):

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind mit Ausnahme von Einrichtungen für Kleintierhaltung auf der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein, auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur als Ausnahme zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), wobei Stellplätze und Carports grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Oberflächenwasser und Dachflächenwasser, das auf den Grundstücken anfällt, sollte auf dem jeweiligen Grundstück mittels einer Zisterne und/oder Versickerung entsorgt werden.

Andere Nebenanlagen, die zur Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

1.8 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 21 a BauNVO):

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Ergänzend wird eine Einordnung der Garagen in oder an das Hauptgebäude festgelegt.

Der Abstand der Garagen zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßengrenze) muß bei direkter Zufahrt mindestens 5 m betragen.

Absperrungen und Abschränkungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage sind nicht zulässig. Ausnahmen bilden mit Fernsteuerung betriebene Tore vor dem Stellplatz.

Im Stellplan-/Stellgebiet sind 2,0 Garagen oder Stellplätze oder Carports - auch kumulativ - bei der ersten Wohneinheit nachzuweisen. Stellplätze oder Carports vor der Garage zählen mit. Bei weiteren Wohneinheiten sind je Wohneinheit je 1,0 Stellplätze als Garage, Carport oder Stellplatz nachzuweisen.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 BauGB):

Die im Lageplan dargestellte Gliederung der Verkehrsflächen ist verbindlich.

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist im Höhen- und Lageplan festzulegen.

1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

Im Bebauungsplan sind Flächen bzw. Standorte mit Pflanzgebot festgelegt. Es sind grundsätzlich heimische Gehölze anzupflanzen.

1.10.1 Außenwandbegrünung durch Rankgewächse, Wohnanlagen:

Eine Außenwandbegrünung der Wohngebäude ist aus ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen (Ausgleichswirkung) wünschenswert.

1.10.2 Verkehrsgrünflächen:

Die öffentlichen Stellplätze sind in Rasengittersteinen oder entsprechender wasserdurchlässiger Pflasterung herzustellen. Bei den privaten Stellplätzen wird empfohlen, diese mit einem wasserdurchlässigen Material (z. B. Rasengittersteinen oder Pflasterung) auszubauen.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB):

Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttungen, Abgrabungen und Bauwerke (Rabattensteine, Fundamente, Stützwände) erforderlich sind, sind diese von den Grundstückseigentümern auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

1.12 Grenzgaragen:

Bei Grenzgaragen sind überhängende Dachrinnen bis zu einem Maß von DN 100 ohne Entschädigung zu dulden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung:

Die äußere Gestaltung von zusammenhängenden Gebäudeteilen ist nach Färbung, Material und Höhenentwicklung auf einheitlichen Gesamteindruck aufeinander abzustimmen.

Reflektierende Materialien sind nicht zugelassen, soweit sie nicht der Gebäudeökologie dienen.

2.2 Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung:

Dachform und Dachneigung sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes auszuführen. Die Dachflächen sind mit rot bis rotbraunen Ziegeln einzudecken. Bei Garagen sind auch Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Im übrigen ist die Dachneigung von Garagen der Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes anzupassen.

Die Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

2.3 Sonnenkollektoren:

Die Anbringung von Sonnenkollektoren auf Haus- oder Garagendächern sowie in Gartenanlagen ist erlaubt. Bei der Wahl des Kollektortyps ist auf den Stand der Technik und der Entspiegelung, Färbungsmöglichkeit, Integrierung u. a. zu achten.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke; Kinderspielplätze:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen der Stellplätze sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Im Baugebiet wird ein Kinderspielplatz angeboten.

2.5 Einfriedungen:

Tote und lebende Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis 1 m Gesamthöhe zugelassen.

Zwischen den Nachbargrundstücken sind Holz- und Drahtzäune bis 1,20 m zugelassen.

2.6 Erdbewegungen

Soweit Aufschüttungen und Abgrabungen durch die Bebauung eines Grundstückes notwendig werden, dürfen Stützmauern nicht höher als 1,5 m und Böschungen nicht steiler als im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1:1,5 werden. Sie sind so auszuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

2.7 Kulturdenkmale

Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Die ausgewiesenen Flächendenkmäler sind einschließlich des angemessenen Umgebungsschutzes von allen Veränderungen, insbesondere auch Erdbewegungen, auszuschließen, ausgenommen die bisherigen Nutzungen.

Alle Veränderungen auf den ausgewiesenen Fundflächen, die über die bisherige Nutzung hinausgehen sollen, beim Archäologischen Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, Dresden, schriftlich genehmigungspflichtig.

Erdarbeiten innerhalb der Ortskerne, die mit Bauvorhaben verbunden sind, sind beim Archäologischen Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, schriftlich bauanzeigepflichtig.

Die unter dieser Ziffer enthaltenen Auflagen sind schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

Die unter dieser Ziffer enthaltenen Auflagen sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an den Baustellen ihren mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

2.8 Grundwasser:

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der bäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich

3. Technische Erschließungs-/Versorgungsanlagen

Alle erforderlichen öffentlichen Leitungen sind im Straßen bzw. Fußwegbereich zu verlegen.

3.1 Anlagen für Abwasser und Niederschlagwasser:

Für die Ableitung des Ab- und Niederschlagwassers wird zur Zeit unter Leitung des Abwasserzweckverbandes mit der Stadt Bautzen und anderen angrenzenden Gemeinden eine Konzeption für die südlich an Bautzen angrenzenden Gemeinden erarbeitet.

Sollte die Betriebswirksamkeit der geplanten zentralen Kläranlage im Raum Jenkowitz zeitlich nicht parallel mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen können, so sind Zwischenlösungen (z. B. Errichtung des erforderlichen Leitungssystems im Raum Doberschau/Preuschwitz bei Klärung des Abwassers in Container-Kläranlagen und direkter Einleitung des Niederschlagwassers in geeigneter und vorschriftsmäßiger Form) einzuplanen

3.2 Niederspannungsleitungen:

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln. Für den eventuell erforderlichen Aufbau einer neuen Trafostation ist im Baugebiet ein Standort ausgewiesen.

3.3 Rundfunk- und Fernsehversorgung:

Für langfristig ist ein Anschluß an das Breitbandkabel der Deutschen Bundespost anzustreben.

3.4 Wärmeversorgungsanlagen:

Eine zentrale Wärmeversorgung (Fernwärme) ist nicht möglich.

Als Heizmedium sollte Gas oder Öl zum Einsatz kommen. Die Nutzung alternativer Heizquellen (z. B. Sonnenenergie) ist möglich. Das Aufstellen von Behältern für Flüssiggas ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und sollten von außen nicht sichtbar sein. Etagenheizungen, z. B. Gasthermen, sind zulässig.

Öl- oder Gasheizungen sollten in Brennwertechnik ausgeführt werden.

3.5 Anlagen für feste Abfallstoffe:




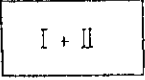
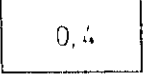
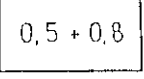

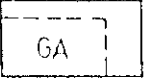



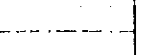
Auf den Grundstücken sind bewegliche Abfallbehälter vorzusehen. Ergänzend dazu sind für Glas und Papier Stellflächen für zentrale Abfallbehälter (Container) vorzusehen.

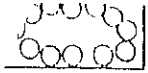







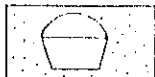
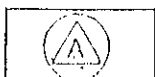


3.6 Energiesparende Bauweise

Die Bebauung der Grundstücke sowie die hierzu erforderliche Materialauswahl hat sich nach den Vorschriften der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung zu richten.

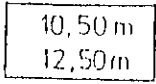
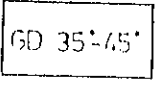

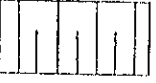
LEGENDE

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

	Art der baulichen Nutzung	§ 1 Bau NVO
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 Bau NVO
 Maß der baulichen Nutzung		
	Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig	§ 22(2) Bau NVO
	Hausgruppen und Einzelhäuser sind zulässig	
	Zahl der Vollgeschosse	§ 9(1) Bau GB
	Grundflächenzahl	§ 19 Bau NVO
	Geschossflächenzahl	§ 20 Bau NVO
	Bauweise (siehe Plancinschrieb)	§ 22 Bau NVO
	Firstrichtung	§ 9(1)2 Bau GB
	Fläche für Garagen	§ 9(1)4 Bau GB
	Fläche für Stellplätze	§ 9(1)4 Bau GB
	Fläche für Gemeinbedarf	§ 9(1)5 Bau GB
	Grundstücksfläche	§ 21a(2) Bau NVO
		§ 23(3) Bau NVO

	Pflanzgebietsfläche Anpflanzen von Sträuchern	§ 9(1) 25a Bau GB
	Pflanzbindung	§ 9(1) 25b Bau GB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 15(5) Bau NVO
	Flächen zur Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)	§ 9(1) 24 Bau GB
	Sichtfeld, von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen	§ 9(1) 10 Bau GB
	Leitungsrecht	§ 9(1) 21 Bau GB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9(7) Bau GB
	Verkehrsf lächen	§ 9(1) 11 Bau GB
	Öffentliche Parkfläche	§ 9(1) 11 Bau GB
	Grünfläche (Verkehrsr grün)	§ 9(1) 15 Bau GB
	Grünfläche - Kinderspielplatz	§ 9(1) 15 Bau GB
	Abfall-Container	
	Abfall-Tonnen u. ä.	
	Fläche für Versorgungsanlagen	§ 9(1) 12 Bau GB

BAUORDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

	Firsthöhe	§ 73(1) 7 LBO
	Dachneigung	§ 73(1) 1 LBO
	Aufschüttungen	§ 73(2) 1 LBO
	Abgrabungen	§ 73(2) 1 LBO