



BEBAUUNGSPLAN

DOBERSCHAU

PREUSCHWITZER BERG II

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauherr: Gemeindeverwaltung Gnaschwitz/Doberschau

Planung: Bauplanung Oberlausitz GmbH
Taucherstraße. 35
02625 Bautzen
Tel.: 03591/373910

Architekt: Volkmar Jäkel

Datum: 25.09.1998

Gemäß § 246 a Abs.1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit
Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden
vom 18.5.1999
Az: 51-0532.33-72/99-2

Podewski
Dresden, 18.6.1999



ORIGINAL / GENEHMIGUNGSEX.

FESTSETZUNGEN ZUM BAURECHTSPLAN

Doberschau – Preuschwitzer Berg II

Zusätzlich zu den im Baurechtsplan eingetragenen Festsetzungen gelten folgende ergänzende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

- Das Bauland ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Zugelassen sind nur Wohnfunktion in Einfamilienhäusern und mit Einliegerwohnung sowie Büros für Freiberufler.

1.2 Nebenanlagen

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen der jeweiligen Grundstücke zulässig, jedoch nicht straßenseitig vor den Baulinien. Beidseitig entlang der Haupteinzelstraße sind in den Unterbrechungen der Baufelder über die volle Grundstückstiefe keine Nebenanlagen zulässig. Zugelassen sind als Gebäude Gewächshäuser bis 7,5 m² Grundfläche und sonstige Nebenanlagen bis 30 m³ umbauten Raum.
- Als sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb des Bauraumes sind ebenfalls zulässig Teppichklopfstangen, Wäschetrockentstangen, Pergolen.
- Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, z.B. Trafostation, sind zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß), durch die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl gemäß den Eintragungen im Baurechtsplan.
- Die Höhe von Gebäuden wird durch die Vorgabe von Traufhöhe und Firsthöhe begrenzt.
- Die Traufhöhe wird definiert durch die Differenz der Geländehöhe am fertigen Gebäude (umlaufend gemittelt) und den Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der geneigten Dachfläche.
- Die Firsthöhe wird definiert durch die Differenz der Geländehöhe am fertigen Gebäude (umlaufend gemittelt) und den obersten First.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

- Es wird generell offene Bauweise festgelegt.
- Im Baugebiet sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß den Eintragungen im Baurechtsplan festgesetzt.
- Das Bauen an der gekrümmten Baulinie bedeutet, daß die beiden Hauptbaukörperecken an die Baulinie stoßen müssen.

4. Straßen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

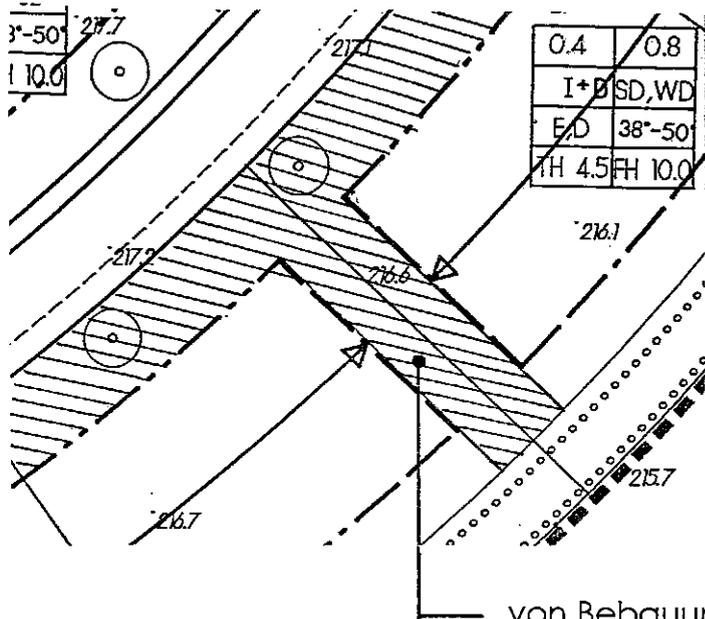
4.1 Verkehrsflächen

- Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke erfolgt über öffentliche Wohngebietsstraßen und von diesen abzweigende Stichstraßen.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen, Anböschungen und sichtbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m, gemessen von Oberkante Straßenhöhe, überschreiten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB).
- Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauerwerke entlang der Grundstücksgrenze, soweit erforderlich, zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 26).

4.2 Stellplätze und Garagen

- Die Herstellung von Stellplätzen erfolgt nach § 49 SächsBauO, wonach bei einer WE pro Wohngebäude 1-2 Stellplätze, bei mehr als einer WE pro Wohngebäude 1-1,5 Stellplätze je WE auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind.
- Die Stellplätze auf den Grundstücken sind mit versickerungsfähigem Material, z.B Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, wassergebundene Decke etc. zu befestigen.
- Garagengebäude oder Carports sind als Einzelgebäude freistehend und ohne Grenzabstand auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie können auch in das Hauptgebäude einbezogen bzw. mit einem Garagengebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden werden.
- Auf jedem Grundstück ist insgesamt für Garagen einschließlich der nach Punkt 1.2 erlaubten Nebenanlagen nur ein zusammenhängendes Gebäude zulässig. Gewächshäuser können jedoch auch separat errichtet werden.
- Garagengebäude müssen jedoch mindestens 5,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze entfernt sein bzw. Garagen und Carports dürfen nicht vor der straßenseitigen Baulinie gebaut werden, um auf der Vorfläche einen weiteren Stellplatz zu gewährleisten.

- Garagengebäude sind nicht zulässig beidseitig entlang der Hauptschließungsstraße in den Unterbrechungen der Baufelder über die volle Grundstückstiefe.



von Bebauung frei zuhaltende Flächen

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **(nach § 83 Abs. 1 Ziff. 1-4 SächsBauO**

1. Baukörper

- Die Hauptbaukörper sind innerhalb der Baugrenzen aufzubauen. Unabhängig davon sind die Abstandsflächen nach § 6 SächsBauO einzuhalten.
- Die Größe der Baukörper ist durch Festlegung von Baugrenzen, Trauf- und Firsthöhe, Geschossigkeit, Dachform und Hausart begrenzt.
- Bei Grenzbebauung von Nebenanlagen, wie Garagen, ist eine angepaßte Bauform für beide Baukörper zu wählen.

2. Fassadengestaltung

- Die Fassaden sind mit einem gegenüber den Öffnungen überwiegenden Anteil an verputzten Flächen zu gestalten.
- Holzverkleidungen sind zulässig.
- Metall-Glas-Konstruktionen, z.B. für Wintergärten, Eingangsüberdachungen, sind ebenfalls zulässig.
- Ungegliederte Fassadenflächen der Gebäude, z.B. fensterlose Stirnfassaden sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

3. Farbgestaltung

- Alle Fassaden sind in zurückhaltender Farbgebung zu gestalten.
Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien.

4. Fenster und Türen

- Fenster und Türen sind in ihren Proportionen und Größen unter Beachtung der Festsetzungen unter Punkt 2 aufeinander abzustimmen.

5. Dächer

- Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtungen gemäß Eintragungen im Baurechtsplan.
- Dachüberstände an Traufe und Ortgang sowie der Einbau von liegenden Dachflächenfenstern sind zugelassen.
- Gleichfalls zugelassen ist der Einbau von Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen.
- Bei der Festsetzung Satteldach ist auch ein Krüppelwalmdach zugelassen.

6. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu 60 % der Dachlänge, bei Reihenhäusern bis zu 80 % zulässig.

7. Materialien für Dacheindeckung

- Zugelassen sind Dachziegel aller Art und Betondachsteine in den Farbtönen rot über dunkelbraun bis anthrazit sowie ähnliche kleinformatige schuppenförmige Deckungen.
- Zusätzlich zugelassen sind Gründächer.
- Nur bei Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind auch Flachdächer mit Bekiesung zugelassen.

8. Werbeanlagen

- Es sind keine Werbeanlagen zulässig.
- Die Aufstellung von Automaten im Geltungsbereich des B-Planes ist nicht zulässig.

9. Anbauten und Wintergärten

- Untergeordnete Anbauten, wie z.B. Erker, Wintergärten, Freisitzüberdachungen sind möglich.

10. Sichtschutzwände, Pergolen

10.1 Sichtschutzwände

- Zwischen den Terrassen der Wohnungen von Doppel- und Reihenhäusern können gartenseitig bis zu 2,0 m hohe und max. 3,0 m tiefe Sichtschutzwände angebracht werden.
- Darüber hinausgehende Abschirmungen sind nicht zulässig, ebenso keine Sichtschutzmatten o.ä. an den Grundstücksgrenzen.

10.2 Pergolen

- Pergolen sind zulässig. Sie sind mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

11. Einfriedung und Stützmauern

11.1 Einfriedung

- Straßenseitig sind entweder Hecken oder Zäune aus Holz bis 1,0 m Höhe als Einfriedungen im Planungsgebiet zugelassen.
- Einfriedungsmauern sind nicht zulässig.
Zulässig sind nur Zaunsockel bis max. 0,20 m Höhe.
- Als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sind auch höhere Maschendrahtzäune zulässig.

11.2 Stützmauern

- Erforderliche Stützmauern, z.B. in Verbindung mit Treppen und Rampen, sind bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Sie sind zu begrünen.

12. Versorgung, Entsorgung

- Die Standorte für Abfallbehälter sind auf den Baugrundstücken in den Gebäuden oder in zulässigen Nebenanlagen vorzusehen bzw. im Freien an nicht einsehbaren oder gegen Einsicht geschützten Stellen einzurichten.
- Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen.
- Eine Überbauung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist nicht zulässig.
- Niederspannungsfreileitungen sind im Planungsbereich nicht zulässig.

13. Grünordnung, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Der anstehende Mutterboden ist vor Baubeginn auf Halde zu legen. Dabei ist auf eine erosionssichere Lagerung zu achten.
- Der Mutterboden und baubedingte Aushubmassen sind bei der gärtnerischen Gestaltung der Baugrundstücke auf diesen weitestgehend wieder einzubauen.
- Die im Plan dargestellten Standorte mit Pflanzbindungen entsprechend der Pflanzliste sind einzuhalten. Eine geringfügige Änderung ist möglich, wenn dies Leitungstrassen oder Einfahrten erfordern.
- Entsprechend Planeintrag sind standortgerechte, einheimische Baumarten nach Pflanzliste zu wählen.
- Für die festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenbereich sind hochstämmige, kleinkronige Laubbäume zu wählen.
- Die Privatgrundstücke sind mit der Fertigstellung der Bauten gärtnerisch anzulegen und als Grünflächen ständig zu unterhalten.
- Die Begrünung hat entsprechend der im Bebauungsplan und der Pflanzliste getroffenen Festsetzungen zu erfolgen. Dabei ist je Grundstück mindestens ein einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste auf der Straßenseite der Grundstücke zu pflanzen. Alle anderen vorgeschriebenen Bäume sind gemäß Pflanzgebot Obstbäume bzw. andere Laubbäume. Diese Laubbäume sind vorzugsweise entsprechend der dem grünordnerischen Begleitplan beige-fügten Pflanzenliste auszuwählen. Gleiches gilt für Hecken- und Kletterpflanzen.
- Das Pflanzgebot entlang der landwirtschaftlichen Nutzflächen dient der Abgrenzung und ist 5,0 m breit dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

14. Pflanzliste

Baumarten

für feuchte bis frische Standorte

Feldahorn (*Acer campestre*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Birke (*Betula pendula*)
Moorbirke (*Betula pubescens*)
Gem. Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Silberweide (*Salix alba*)
Salweide (*Salix caprea*)
Bruchweide (*Salix fragilis*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Bergulme (*Ulmus glabra*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Feldulme (*Ulmus minor*)

Zwergsträucher

Heidekraut (*Calluna vulgaris*)
Glockenheide (*Erica tetralix*)
Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*)
Preiselbeere (*Vaccinium vitis-idaea*)
Deutscher Ginster (*Genista germanica*)
Färberginster (*Genista tinctoria*)

Bodendecker

Efeu (*Hedera helix*)
Immergrün (*Vinca minor*)

Straucharten

für feuchte bis frische Standorte

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Zweiggriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gemeiner Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*)
Seidelbast (*Daphne mezereum*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Purgier Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kratzbeere (*Rubus caesius*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Echte Himbeere (*Rubus idaeus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Kletterpflanzen

Arten mit Rankhilfe

Rote Zaunrübe (*Bryonia dioica*)
Zaunwinde (*Calystegia sepium*)
Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Hopfen (*Humulus lupulus*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Vogelwicke (*Vicia cracca*)
Bittersüßer Nachtschatten
(*Solanum dulcamara*)

selbstrankend

Efeu (*Hedera helix*)

15. Archäologische Funde

- Archäologische Funde (das sind 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.

aufgestellt am 02.12.1997

nach der Abwägung geändert am 10.07.1998

Bauplanung Oberlausitz GmbH
Volkmar Jäkel, Architekt

