

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

Wohngebiet "Steinstraße-Gutberg"

**Stadt 02730 Ebersbach
Landkreis Löbau-Zittau**

Teil B

Textliche Festsetzungen

zum

Satzungsbeschluß vom 05.02.1996

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- a. § 9 Abs. (1) und (7) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 1994 (BGBl I S. 766)
- b. § 1-13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind Nutzungen nach § 4 (2) 1 + 2.

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

- 1.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone.
- 1.2.2 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone.
- 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO) TH max = Traufhöhe.
Firsthöhe erfolgt entsprechend der Dachneigung. Die Traufhöhe ist wie folgt festgesetzt: 3,70 m über Bezugshöhe der zugeordneten Höhe der Erschließungsstraße bei I-geschossiger Bebauung und 6,40 m bei II-geschossiger Bebauung. Die maximale Firsthöhe beträgt bei I-geschossiger Bebauung 8,50 m und bei II-geschossiger Bebauung 11,50 m.
Die Gebäudehöhe wird vom Mittel des natürlichen Geländes aus gemessen (im Bereich der Lage des Gebäudes). Die festgesetzte Gebäudehöhe (Hmax/FIH) darf auf 1/3 der Länge der Gebäudeseiten zurückspringender Gebäudeteile um höchstens 1,0 m überschritten werden.

1.3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 0 = offene Bauweise (§ 22 (1) und (2) BauNVO)
Baulänge max. 20 m

1.4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragene Stellung baulicher Anlagen ist als Richtung des Hauptfirstes oder der Seiten der Hauptgebäude verbindlich.
Anbauten und Nebenanlagen dürfen von der festgelegten Stellung abweichen.

1.5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

1.5.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro Baugrundstück nur ein Gebäude als Nebenanlage zulässig. Weitere Nebenanlagen sind nur innerhalb bebaubarer Flächen zu errichten.

1.5.2. Auf Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind keine Nebenanlagen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) BauGB)

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Steinstraße als Sammelstraße, die den Verkehr der Stichstraßen der Wohngebiete aufnimmt.
Die Straßenbreite beträgt für die Steinstraße 5 m, für die Wohnstichstraßen 3,5 m - 5 m. Die Stellflächen für den ruhenden Verkehr wurden ausschließlich auf den Grundstücken angeordnet.

Hinzu kommen straßenbegleitende Grünstreifen, sowie Fuß- und Radwege.
Innerhalb der Verkehrsflächen verlaufen die Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Telefon usw.), sowie die Abwasserleitungen.

1.7. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

Verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind der Textteil zum Grünordnungsplan und die planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

1.8. Schallschutz

Für die geplante Wohnbebauung liegt ein schallschutztechnisches Gutachten vom 21.06.1993 und eine 1. Ergänzung vom 09.06.1995 vor.

Laut Gutachten wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 in der ersten Baureihe an der Steinstraße und an der südlichen B-Plangrenze durch Straßenverkehrslärm überschritten.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen werden realisiert:

- Der gepflasterte Teil der Steinstraße wird asphaltiert und die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt.
- Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II und in wenigen Fällen der Schallschutzklasse III festgesetzt.

1.9. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dachformen und Dachneigungen

- 2.1.1. Es sind nachfolgende Dachformen und Dachneigungen zugelassen:
Siehe Eintragungen in die Nutzungsschablone.
Geneigte Dachflächen wie Sattel-, Krüppelwalm,- und Walmdächer mit Dachneigung 40-48°.
- 2.1.2. Dachdeckung
Für Dächer von 40-48° sind gedeckte Rottöne oder Schieferfarbtöne bei der Dacheindeckung zu verwenden.

2.2. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 2.2.1. Materialien und Farbgebung
Materialauswahl und Farbgebung bei der Fassadengestaltung sind dem bestehenden Ortsbild anzupassen. Zulässige Materialien sind Putz, Holzverkleidungen und Natursteine. Großformatige Verkleidungen (Zementplatten, Kunststoffprodukte), stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.
Für die Farbgebung sind helle und pastellfarbene Töne, die auf die nähere Umgebung abgestimmt sein müssen, zu verwenden.
- 2.2.2. Gestaltung der Garagen
Zusammenhängende, nebeneinanderstehende Garagen oder überdachte Stellplätze sind in Form, Material und Farbgebung stets einheitlich zu gestalten. Die Anordnung und Gestaltung der Garagen, die nicht freistehend sind, muß stets in Verbindung mit dem Hauptgebäude in Verlängerung des Hauptdaches erfolgen. Erdüberdeckte Garagen sind ebenfalls zulässig.
- 2.2.3. Gestaltung von Stützmauern
Die sichtbaren Flächen sämtlicher Stützmauern sind in Naturstein, naturzementfarbigem Betonwerkstein oder Strukturbeton auszuführen. Betonmauern sind in jedem Falle zu begrünen. (Pflanzfläche davor 1,0 m breit)

2.3. Gestaltung unbebauter Flächen

Böschungen sind zu bepflanzen oder zu begrünen.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Rasenpflaster, Rasentragschicht, wassergebundene Decke)

Abfallbehälter, sowie Materiallagerflächen sind mit einer Sichtblende zu versehen und abzupflanzen. Direkt an der Zufahrtsstraße vorgesehene Abfallbehälter oder Lagerflächen sind, soweit einsehbar nicht zugelassen.

2.4. Einfriedungen

Allgemein gilt: Zäune sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m von der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Die davorliegende Fläche ist zu begrünen.

Drahtzäune sind nur zusammen mit Hecken zulässig.

Die Zaunhöhe wird auf max. 1,50 m über angrenzendem Straßenniveau begrenzt.

Einfriedungen, soweit sie der Landschaft zugewandt sind dürfen bei einer max.

Höhe von 1,50 m nur in Verbindung mit landschaftgerechten Gehölzen hergestellt werden. Ansonsten sind nur Zäune aus Holz oder Metall bis max. 1 m Höhe zulässig. Durchgehende Sockelbauweise ist nicht zulässig.

2.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Warenautomaten sind im Wohngebiet nicht zulässig.

2.6. Antennenanlagen

Je Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/
~~umstehende~~ Abschrift/Ablichtung mit der vorge-
legten Urschrift/Ausfertigung/beglaubigten/
~~einfachen Abschrift/Ablichtung der/des~~
Regr. u. textl. Festsetzungen übereinstimmt

Die Beglaubigung wird zur Vorlage
beim *R.P. Dresden* erteilt
Ebersbach, den *03.04.96*

