

# B TEXTTEIL

## II. TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

in Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.2.1. Es gelten die Eintragungen im Lageplan.

1.2.2. In Baugebieten mit der Festsetzung der Bauweise Offen (o) und in Baugebieten mit der Festsetzung Reihenhäuser (R) kann die GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

1.2.3. In Baugebieten mit der Festsetzung Reihenhäuser (R) ist das Kellergeschoß - das Geschoß, daß innerhalb der festgesetzten Gebäudesockelhöhe liegt - nicht als Vollgeschoß anzurechnen.

#### 1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Die Abstandsflächen der SächsBO § 6 sind einzuhalten. Sind im Planteil zum Bebauungsplan geringere Tiefen der Abstandsflächen festgesetzt, so gelten diese Tiefen.

In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind Garagen - innerhalb der Umgrenzungen für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung Ga - zulässig.

Die im Lageplan eingetragenen Flächen für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser sind verbindlich.



**1.4. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 1.4.1. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen in der erforderlichen Anzahl auf privatem Grund sind nur auf den dafür festgelegten Bauräumen bzw. Flächen mit der Kennzeichnung Ga, St, GGa und GSt zulässig.

Auf den Flächen mit der Kennzeichnung St und GSt - ausgenommen Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit eigener Zufahrt zur Erschließungsstraße - sind Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) nicht zulässig.

Zulässig ist die seitliche Verbreiterung der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung Ga zugunsten einer zusätzlichen Garage. Der Bauraum für das Hauptgebäude ist um die Breite der zusätzlichen Garage zu verkleinern.

- 1.4.3 Stellplätze und Garagen für die Bauflächen mit der Festsetzung Reihenhause (R)

Sind Einzelgaragen innerhalb der Baugrenzen angeordnet, kann zwischen der nördlichen Straßenkante / Anliegerwegkante und Reihenhause ein durchgängiger Streifen von max. 5,50 m Tiefe als Garagenzufahrt oder Stellplatz angeordnet werden.

Stellplätze und Garagen in der erforderlichen Anzahl auf privatem Grund sind als Gemeinschaftsanlagen auf den mit GSt, GGa, GGa/GSt gekennzeichneten Flächen und / oder als Einzelanlagen innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 1.4.4. Stellplätze für die Bauflächen talseits der Anliegerstraße 2, 3, 4 und 5

Sind Einzelgaragen innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung Ga senkrecht zur Straße angeordnet, ist zwischen Garage und Straße ein Streifen von max. 5,50 m Tiefe als Garagenzufahrt und / oder Stellplatz zulässig.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 Sächs BO)**

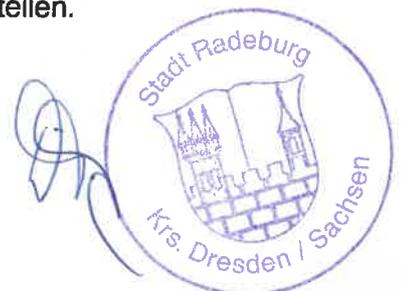
**2.1. Dachform:**

- 2.1.1. Dachneigung, Firstrichtung

- 2.1.1.1. Vorgeschrieben sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 bis 49 Grad.

Die symmetrische Verwendung des Krüppelwalmes für das Dach des Hauptbaukörpers ist zulässig.

- 2.1.1.2. Nebenanlagen und Anbauten - ausgenommen Garagen-, sowie Wintergärten, Veranden und Pergolen erhalten die Dachneigung des Hauptbaukörpers. Nebenanlagen sind mit symmetrischen Satteldächern zu erstellen.



- 2.1.1.3. Garagen sind mit einem symmetrischen Satteldach und einer Dachneigung von 38 Grad zu errichten. Ausnahmsweise ist die Verwendung einer Dachneigung von 38 bis 49 Grad für Garagen zulässig, wenn
- es sich um freistehende Einzel- oder Doppelgaragen auf einem Grundstück handelt
  - die Garage nicht mit der Garage des Nachbarn verbunden ist
  - die Garage mit der Garage des Nachbarn verbunden ist und beide die gleiche Dachneigung haben.
- 2.1.1.4. Flache und flachgeneigte Dächer (bis 10 Grad) sind nur für Mülltonnenstandplätze und Fahrradabstellplätze zulässig
- 2.1.1.5. Die Firstrichtung ist dem Lageplan zu entnehmen.
- 2.1.3. Gauben
- 2.1.3.1. Gauben sind als zusammenhängendes Gaubenband oder als Einzelgauben mit einer Breite von maximal 1/3 der Hauptdachfläche zulässig.
- 2.1.3.2. Zulässige Dachformen:
- flaches oder flach geneigtes Dach,
  - Satteldach,
  - Walmdach,
  - Schleppdach.
- 2.1.3.3. Nicht zulässige Dachformen:
- Tonnendach oder Dächer in Bogenform
  - Fledermausgauben
- 2.1.3.4. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.
- 2.4. **Gebäudehöhen:**
- 2.4.1. Gebäudesockelhöhe
- Reihenhäuser: hangseits der Straße / hangseits des Anliegerweges      2,10 m über Gelände
- 2.4.2. Gebäudehöhen
- Reihenhäuser: 5,20 m - 6,40 m
- 2.7. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**
- 2.7.2. Dacheindeckung
- Für geneigte Dächer der Hauptbaukörper, Garagen, Nebenanlagen und Anbauten - ausgenommen Wintergärten, Veranden und Pergolen - sind rot bis rotbraune Tönziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
- Dachflächen und Seitenflächen von Gauben sind in Blecheindeckung zulässig.
- Flache und flachgeneigte Dächer (bis 10 Grad) für Mülltonnenstandplätze und Fahrradabstellplätze sind in Blecheindeckung zulässig.



2.7.3. Reihenhäuser und durch Garagen verbundene Häuser sind gestalterisch einander anzugleichen und mit einander harmonisierenden Proportionen, Materialien und Farben auszuführen.

2.7.4. Doppelhaushälften

Zwei direkt benachbarte Doppelhaushälften sind mit gleichem Querschnitt zu errichten:

Gebäudesockelhöhe:	0,00 m über Gelände (siehe Pkt. 2.4.1.)
Gebäudehöhe:	3,20 m
Gebäudetiefe:	12 m
Dachneigung:	45 Grad
Firsthöhe:	9,20 m
Traufe:	Überstand zwischen Außenwand und Vorderkante Traufziegel 0,30 m parallel zur Außenwand gemessen
Dachform:	Symmetrisches Satteldach
Dachdeckung:	rot bis rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine

Als Ausnahme ist zulässig von den Festsetzungen abzuweichen, wenn sich beide Bauherren zwei direkt benachbarter Doppelhaushälften auf einen gleichen Querschnitt der beiden Gebäudehälften einigen und den Bauantrag / die Bauanzeige gemeinsam einreichen.

