



Gemeinde Promnitztal
Gemarkung Berbisdorf
Kreis Dresden

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt
mit Bescheid des Regierungspräsidiums
Dresden vom 16. MAJ 1995. (Az. 52-2511-2-94
Promnitztal)

Im Auftrag
Beier
Referent Dresden, den 01. SEP. 1995



Textteil zum Bebauungsplan "Berbisdorf Anbau" im Ortsteil
Berbisdorf der Gemeinde Promnitztal

B E B A U N G S V O R S C H R I F T E N

A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg. vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über die Bauordnung des Freistaat's Sachsen (Bau O) in der Fassung vom 20.07.1990 (GBI. I Nr. 50 S. 929) geändert am 19. August 1992
- die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

B) Festsetzungen zum Bebauungsplan:

I. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
=====

1. Bauland und Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Eintragungen im zeichnerischen Teil (s. Nutzungsschablone).

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Höhe der baulichen Anlage.

Auf die Geschoßflächenzahl ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zugehörigen Umfassungswände und Treppenwände mit hinzuzurechnen (§ 20 (3) Bau NVO).

Die Angaben sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte, soweit sich aus dem eingetragenen Baufeld keine geringere GRZ und GFZ ergibt.

3. Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 Bau NVO festgesetzt.

Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser entsprechend der Nutzungsschablone zulässig.

Für die Bauweise, Stellung der Gebäude, Firstrichtungen gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen. Die Dachform und Dachneigung sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, § 9 (1) 2, 10 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudetiefen (= Länge der Giebelseiten) von max. 12,0 m zulässig, bezogen auf die jeweils äußerste Gebäudelängsseite.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Bau NVO sind mit Ausnahme von Anlagen für die Kleintierhaltung zulässig, sofern sie weniger als 20 cbm umbauten Raum haben und die gesetzlichen Grenzabstände (Minimum 3,00 m) eingehalten sind.

Geplante Nebenanlagen sind im Baugesuch darzustellen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 Bau NVO sind auch als Grenzbauten zulässig.

Innerhalb der Sichtfelder ist keinerlei Bebauung zulässig. Bepflanzung innerhalb dieses Bereichs ist nur bis zu einer Höhe von max. 60 cm über der angrenzenden Straßenhöhe erlaubt.

5. Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnungen im zeichnerischen Teil anzuordnen. Nebenfirstrichtungen müssen höhenmäßig unter dem Hauptfirst liegen.

Nebendächer sollen die gleiche Neigung und Richtung wie die Hauptdächer aufweisen bzw. rechtwinklig hierzu stehen. Das gilt auch für untergeordnete Nebenanlagen.

Sind abgewinkelte Firstrichtungen eingetragen, so kann die Firstrichtung entsprechend gewählt werden, der Bau von abgewinkelten Gebäuden ist ebenfalls möglich.

Untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Erker) sind in den unteren 2/3 der Dachfläche anzuordnen.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (2) BauGB

Die Gebäudehöhen sind durch die im zeichnerischen Teil festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen (= Höhe des Fertigfußbodens), der Traufhöhe und der Firsthöhe festgelegt. Die Traufhöhe wird definiert als der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Firsthöhe ist der Abstand zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Oberkante des obersten Dachziegels.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist auf mind. 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses einzuhalten, und wird als Höchstwert festgesetzt.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken, § 9 (1) 4 BauGB

7a Zahl der erforderlichen Stellplätze
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze, bzw. Garagen auf dem Baugrundstück nachgewiesen.
Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Stellplätze sind nicht bindend.

7b Freistehende Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Angebaute Garagen können außerhalb dieser Fläche und auch außerhalb der Baugrenzen, liegen.
Hierzu ist jedoch die Erteilung einer Ausnahme bzw. Befreiung von den Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes erforderlich.

Garagen aus Profilblech und Faserbeton sind nur zulässig, sofern die äußeren Umfassungswände eine Beschichtung mit putzähnlicher Struktur besitzen.

Freistehende Garagen müssen mit Satteldach gebaut werden. Garagen oder überdachte Stellplätze sind in ihrer Bauform und Fassadengestaltung (Materialien- und Farbwahl) dem Hauptgebäude anzugleichen.

Angebaute Garagen können mit Satteldach oder Flachdach gebaut werden.

Garagen auf Grenzen mit Giebel zur Grenze sind zulässig. Die zulässige mittlere Höhe für Grenzgaragen wird mit 3,00 m festgesetzt.

Unmittelbar an Garagen angehängte Rinnen über Nachbargrundstücken sind zulässig.

Werden Garagen nicht direkt auf die Grenze gebaut, so muß der Grenzabstand mindestens 1,0 m betragen.

Der Stauraum zwischen dem Fahrbahnrand bzw. der Gehweghinterkante und dem Garagentor muß mindestens 5,50 m betragen.

Werden Stellplätze, Grundstücks- oder Garagenzufahrten mit einem Belag ausgeführt, der das Oberflächenwasser versickern läßt (z.B. Rasenpflaster), so muß deren Fläche nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

8. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen, § 9 (1) 11 BauGB

Die Höhenlage wird durch den Straßenbauentwurf bestimmt. Straßenböschungen (Auftrag oder Abtrag) sind, soweit sie 50 cm Höhenunterschied zwischen Straße und natürlichem Gelände überschreiten, im zeichnerischen Teil dargestellt. Geringe Böschungen sind, auch wenn sie nicht dargestellt sind, auf dem Privatgrundstück zu dulden. Die im zeichnerischen Teil angegebenen Zufahrten von der Planungsstraße zu den Grundstücken sind nicht bindend.

9. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Die Leitungen für Stromzuführungs- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Erdkabel zu verlegen, sofern nicht übergeordnete gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

10. Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB

Die Grünfläche zwischen Fl.St. 472/9 und der Straße A wird als Verkehrsgrünfläche bezeichnet. Diese Fläche gehört zum öffentlichen Bereich und wird übergangsmäßig bis zur endgültigen gärtnerischen Gestaltung (entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde, nach Abschluß des Hochbaus im Wohngebiet) mit Rasen eingesät.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und Bodenschätzen, § 9 (1) 17 BauGB

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. Soweit es für die Zufahrt zum Grundstück erforderlich ist, dürfen diese Böschungen aufgefüllt bzw. abgegraben werden; sie dürfen jedoch nicht durch Stützmauern, die mehr als 30 cm über der Straßenhöhe hinausragen, ersetzt werden. Abstützungen der Straßeneinfassungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden (Betonrückenstützen der Randsteine)

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB

- 12a Gemäß integriertem Grünordnungsplan ist längs des Waldrandes auf den Privatgrundstücken eine 8 m breite Saumzone gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil zu pflanzen.
Zu verwendende Arten sind:
- Betula pendula (Weißbirke)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Quercus petraea (Traubeneiche)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- 12b Die im Grünordnungsplan ausgewiesene Saumzone auf Flurstück 469a, die sich außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet, ist in Zusammenarbeit Gemeinde/Grundstückseigentümer zu veranlassen und auszubilden (z.B. durch ländliche Förderprogramme).
Eine Einbeziehung in den Bebauungsplan ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse (keine Verkaufsabsicht) nicht möglich.
- 12c Die Forderung des Sächsisches Waldgesetzes sowie des integrierten Grünordnungsplanes für die Einhaltung einer Abstandsfläche von 30 m zwischen Waldstück und zu errichtendem Wohngebäude ist für die Bauplätze 7,8,34,35,36,37,38,39 und 40 nur eingeschränkt umsetzbar. Durch die jeweiligen Grundstückseigentümer ist in jedem Falle mit den Eigentümern des Waldstückes eine zivilrechtliche Haftverzichtserklärung herbeizuführen, die als Bestandteil der Unterlagen zum Baugesuch vorzulegen ist.
- 12d Der vorhandene Entwässerungsgraben im Nordwesten des Plangebietes ist zu erhalten.

13. Flächen für Gemeinschaftsanlagen, § 9 (1) 22 BauGB

Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Fläche ist ein Kinderspielplatz vorzusehen.
Für die Gestaltung des Kinderspielplatzes wird durch die Gemeinde ein gesondertes Planungsverfahren durchgeführt.

14. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 25 BauGB

14a Baumpflanzungen entlang der Straßen B, C, D

An den im zeichnerischen Teil bezeichneten Stellen sind Baumpflanzungen auf Privatgrundstück in offener Pflanzscheibe von mindestens 2 m², die mit einer geschlossenen Vegetationsschicht versehen werden, auszuführen.

Qualität: Starkbaum, Stammumfang 16 cm
(gemessen in 1m Höhe)

Quantität: mind. 1 Baum je 8 m Straßenlänge

Die Vorgaben aus Zif. 4, hinsichtlich der Sichtdreiecke sind zu beachten!

zu verwendende Arten:

Acer campestre (Feldahorn)

Betula pendula (Birke)

Crataegus laevigata "Paul Scarlet" (Rotdorn)

Sorbus aria (Mehlbeere)

14b Baumpflanzungen entlang von Erschließungsstraße A, Feldweg (westl. des Plangebietes) und im Einmündungsbereich zur Anbaustraße

An den im zeichnerischen Teil bezeichneten Stellen sind Baumpflanzungen vorzunehmen.
Die Pflanzungen erfolgen in offenen Pflanzbeeten oder geschützten Baumscheiben von mindestens 4 m². Der Pflanzabstand darf 10 m nicht überschreiten.

Pflanzbeete sind mit einer geschlossenen Vegetationsschicht zu versehen (Magerrasen oder geschlossene bodenbedeckende Gehölzpflanzung).

Die Pflanzungen längs der Erschließungsstraße bis zur Flurstücksgrenze 472/9 und längs der Verkehrsgrünfläche (Zif. 10) werden der öffentlichen Fläche zugeschlagen.

Qualität: Starkbäume mit mindestens 25 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe.

Quantität: mindestens 1 Starkbaum je 10 m Straßenlänge

zu verwendende Arten:

Acer platanoides (Spitzahorn)

Quercus robur (Stieleiche)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Tilia tomentosa (Silberlinde)

14c Pflanzgebot für Wohngebietseingrünung (nordwestlicher Bereich) auf den Privatgrundstücken.

Qualität: Heister 60 - 120

Quantität: 1-2 Pflanzen je qm (1 Großstrauch je qm)

zu verwendende Arten:

Corylus avellana (Haselnuß)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rosa rubiginosa (Schottische Zaunrose)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Cotoneaster horizontalis (Zwergmispel)
 Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Die Belange zum Erhalt des vorhandenen Entwässerungsgraben (s. Zif. 12d) sind bei der Bepflanzung zu wahren.

15. Grenz- und Gebäudeabstände

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Bauordnung; sind jedoch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

16. Dachgestaltung

Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Dachneigung eines Doppelhauses bzw. eines Reihenhauses muß dieselbe sein.

Die Dachflächen sind mit einem roten bis rotbraunen, nicht gleißenden Bedachungsmaterial (z.B. große Glas- und Aluflächen) kleinen Formats (Ziegel) einzudecken.

Solaranlagen werden zugelassen.

Die in der Nutzungsschablone festgelegten Dachneigungen sind einzuhalten.

Die Dachvorsprünge sollen kräftig ausgebildet werden und nicht kleiner als 30 cm sein. Dachaufbauten als Spitz- und Schleppgaupen und Dacheinschnitte sowie Widerkehren sind zulässig. Die Summe der Gaupenbreiten darf jedoch 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Eine Garage mit Satteldach ist mit derselben Dachneigung zu bauen wie das dazugehörige Wohnhaus. Die Firstrichtung muß ebenfalls dieselbe sein, bzw. senkrecht zur Firstrichtung des Hauptgebäudes stehen. Dies gilt auch für sonstige Nebenanlagen. Dachaufbauten und -Einschnitte dürfen sich nicht gleichzeitig auf einer Dachfläche befinden.

17. Antennen

Durch den Anschluß an das örtliche Kabelfernsehen werden Satellitenantennen nicht zugelassen.

Die Installation einer terrestrischen Antenne unter dem Dach ist möglich.

18. Einfriedungen

Entlang der öffentl. Flächen sind Abgrenzungen in Übereinstimmung mit Zif.4 und Zif. 14 vorzunehmen.

Es können zusätzlich auch Holzzäune (Scheren- oder Lattenzäune) auf Sockelmauern angeordnet werden, wobei die Mauern 20 cm und die Gesamthöhe (Mauer + Zaun) 0,80 m über Straßenrand nicht überschreiten dürfen.

Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

Zur Abgrenzung zwischen privaten Grundstücken wird empfohlen, allenfalls lockere Buschbepflanzung vorzunehmen, so daß die Parzellierung nicht stark in Erscheinung tritt.

19. Gebäude - Fassaden

Es sind gedeckte Farbtöne zu wählen, grelle Farben sind auszuschließen.

20. Grundstücksgestaltung (§ 73, Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so daß Geländeänderungen auf ein Minimum reduziert werden.

Grundstücksbefestigungen (Zufahrten, Zugänge, Terrassen usw.) sind in der Weise vorzunehmen, daß möglichst viel Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert, zum Beispiel durch Verwendung von Rasenpflastersteinen. Es dürfen keine Asphalt- oder Betonflächen hergestellt werden.

Es ist darauf zu achten, möglichst wenig Grundstücksflächen zu befestigen. Sie sind im Baugesuch darzustellen.

II. Hinweise

=====

1. Archäologische Funde

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52591, zu melden.

Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.

Diese Bestimmung ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.

2. Grundwasser

Eventuell aus dem Hang austretendes Grundwasser ist gesondert zu fassen, auf den Grundstücken zu versickern oder wenn nicht möglich in die öffentliche Regenwasserleitung einzuleiten. Die Festlegungen im WHG § 3 (1) 5,6; § 3 (2) 1,2 und § 34 sind einzuhalten. Das betrifft das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser, das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser sowie alle Maßnahmen, die geeignet sind, schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen.

3. Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Sollte im Zuge der Erd- oder sonstiger Bauarbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkoppung von Chemikalien u.a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltbehörden (Umweltamt der Stadt oder des Landkreises sowie Umweltfachamt Radebeul) unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Erkundung und Sanierung von Altlastverdachtsflächen hat nach dem "Altlastenprogramm des Landes Sachsen", herausgegeben vom Sächsischen Staatsministerium für Umwelt- und Landesentwicklung (SMU) im November 1991, in Absprache mit dem zuständigen LRA/Umweltamt zu erfolgen. Zur Abfallwirtschaft und zum Schutze des Bodens gelten folgende weitere Regelungen:

1. Der beim Bau als Erdaushub anfallende unbelastete Oberboden ist zu sichern und einer Verwertung in Abstimmung mit dem zuständigen Umweltfachamt zuzuführen.
2. Für andere anfallende unbelastete Böden ist ein Massenausgleich auf der Baustelle durchzuführen bzw. eine Verwendung in Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt, z.B. zur Abdeckung von Deponien, anzustreben.
3. Belastete und unbelastete Böden sind zu trennen.

4. Die Lagerung der Bau- und Betriebsstoffe hat so zu erfolgen, daß keine Bodenbelastungen auftreten können.
5. Unfälle auf der Baustelle, die zu Bodenkontaminationen führen, sind umgehend an das zuständige LRA zu melden.

4. Höhenlage der Gebäude

Dem Baugesuch sind mind. 2 Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorh. und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beizufügen.

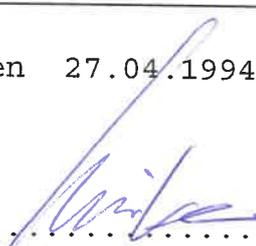
Die Geländeschnitte sind entlang der beiden Gebäudeseiten mit dem stärksten natürlichen Gefälle über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße zu legen.

5. Nachbargebäude

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sind diese in den Plänen lage- und höhengerecht einzuzeichnen.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den Zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt.
Es wird auf § 213 BauGB und § 81 BauO hingewiesen.

Promnitztal, den <u>27.4.99</u>  Bürgermeister		
Ostrach, den 27.04.1994  Ing.-Büro Reckmann GmbH Albert-Reis-Straße 1 88356 Ostrach Hans-Kuony-Straße 15 78333 Stockach	Dresden, den <u>27.4.99</u>  Infracommun GmbH Königsbrücker Landstr. 159 01109 Dresden	