

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 Reihenhäuser (R) und in Baugebieten mit der Festsetzung Doppelhäuser (D) kann die GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden auch über 50% von Hundert, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6.

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

1.2.4. Eine Ermittlung der maximal zulässigen GRZ sowie GFZ erfolgt für die Reihenhäuser hausgruppenweise für die Gesamtgrundstücke.

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.



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

1.4.1. Auf den Flächen mit der Kennzeichnung St und Ga sind innerhalb der Bauflächen mit der Festsetzung Reihenhäuser (R) Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) zulässig.

1.4.4. Stellplätze für die Bauflächen mit der Festsetzung Doppelhäuser (D)

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

2.1.1.3. Garagen oder Carports sind innerhalb der Bauflächen mit der Festsetzung Reihenhäuser (R) auch als Flachdächer zulässig.

2.1.1.4. Fläche und flachgeneigte Dächer (bis 10 Grad) sind für Mülltonnenstandplätze und Fahrradabstellplätze zulässig.

2.1.3. Gauben

Gauben sind als zusammenhängendes Gaubenband zulässig. Einzelgauben sind nur mit einer Breite von maximal 1/3 der Hauptdachfläche zulässig.

2.4. Gebäudehöhen:

2.4.1 Gebäudesockelhöhe

Reihenhäuser: hangseits der Straße /
hangseits des Anliegerweges maximal 2,10 m über Gelände

2.4.2. Gebäudehöhen (Traufhöhe)

Reihenhäuser: 3,40 m - 6,40 m
Bezugshöhe ist die Oberkante Straße (mittig vom Baukörper)



2.5. Einfriedungen:

- 2.5.1. Entlang der Sammelstraße 2 sind Einfriedungen an der Nordseite (Gartenseite der Reihenhäuser) zulässig.
Die Vorgartenzonen von Reihenhäusern ist von Einfriedungen freizuhalten.

2.6. Mülltonnenstandplätze:

- 2.6.1 In den Baugebieten für Doppelhäuser und Reihenhäuser ist der Mülltonnenstandplatz als Mülltonnenschrank oder Mülltonnennische in den Vorgartenbereichen oder den Einfriedungen gestalterisch zu integrieren.

2.7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

2.7.2 Dacheindeckung

Für geneigte Dächer der Hauptbaukörper, Garagen, Nebenalagen und Anbauten - ausgenommen Wintergärten, Veranden und Pergolen - sind rote bis rotbraune Tonziegel 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:	max. 2,10 m
Gebäudehöhe (Traufhöhe):	max. 3,20 - 6,40 m Die Bezugshöhe ist die Oberkante Straße (mittig vom Baukörper)
Gebäudetiefe:	bis maximal 14 m
Dachneigung:	38° - 49°
Dachform:	Symmetrisches Satteldach
Dachdeckung:	Rote 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.

4. HINWEISE DURCH TEXT

- 4.2. Die Entwässerungsplanung ist genehmigungspflichtig.

