Landkreis Bautzen - Gemeinde Kirschau
Bebauungsplan "Callenberger Straße"
BZ-33-10.2

Seite 19

April 1994 / August 1994

BEBAUUNGSPLAN TEIL B

Schriftliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB, Baunutzungsverordnung)

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

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Anlagen im Sinne von § 4 Abs. 3 Ziffer 3 und 5 (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) sind unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Angabe der Grund- und Geschoßflächenzahlen als Höchstmaß.

2.2 Für die baulichen Anlagen gilt die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Die Traufhöhe der Gebäude muß dabei mindestens 3,5 m, höchstens 6 m ab gewachsenem Gelände.

2.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die maximal zulässige Sockelhöhe je Gebäude beträgt 0,5 m über dem am Gebäude gewachsenem Gelände.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Es ist offene Bauweise festgesetzt. In den Wohngebieten sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß entsprechender Nutzungsschablone zulässig. Im Wohngebiet WA1 sind darüber hinaus auch Hausgruppen zulässig.

3.2 Firstrichtung der Hauptgebäude zwingend

4. **Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB, § 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit sie nach Bauordnungsrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

4.2 Dies gilt nicht für die zu den Anliegerwegen sowie zum östlichen Gebietsrand (= Ortsrand) orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

5. **Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Stellplätze und überdachte Stellplätze gilt Punkt 4.

6. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)

6.1 Die Erschließungsstraßen sind als Anliegerwege in einer Breite von 4,75 m auszubauen. Es werden keine straßenbegleitenden Gehwege angelegt, da eine Mischnutzung der Straßen vorgesehen ist.

7. **Pflanzgebote**
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

7.1 Die im Planteil festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind mit Großbäumen zu bepflanzen. Geringe Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind in begründeten Fällen (Verlauf von Leitungstrassen, Lage von Ein- und Ausfahrten) möglich.

Es sind standortgerechte Gehölzarten lt. Pflanzliste (Anlage) zu wählen.

7.2 Alle vorhandenen Bäume im Geltungsbereich, die in 1 m Höhe einen Stammdurchmesser von mindestens 15 cm aufweisen und nicht in einem Baufenster liegen, genießen Bestandsschutz und sind zu pflegen und zu erhalten. Dies gilt auch, wenn sie nicht einzeln als erhaltenswerte Bäume gekennzeichnet sind.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBO)

1. **Baukörper**

1.1 ~~Der Hauptbaukörper muß eindeutig ablesbar sein und eine klare Grundform aufweisen. Nach Möglichkeit sind rechteckige, geschlossene Gebäudeformen anzustreben.~~ Anbauten dürfen maximal die halbe Breite des Hauptbaukörpers aufweisen.

1.2 ~~Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig. Die Abstützungen sind senkrecht auszuführen.~~ lt. Abwägung gestrichen

2. **Fassaden**

2.1 ~~Die Fassaden sind mit einem ausgewogenen Verhältnis von geschlossenen Wandflächen und Öffnungen, in gestalterischer Verwandtschaft zu ortstypischen Gebäuden auszubilden.~~

2.2 ~~Die Fassadenflächen sind mit ortstypischen Oberflächenmaterialien, wie Putz, Holz oder ausnahmsweise Naturstein in geringem Umfang herzustellen.~~

2.1 Für die Hauptfassadenflächen sind gedeckte Pastell- oder Erdfarbtöne zu verwenden. Ein reinweißer Fassadenfarbton ist nur als Gliederungs- und Absetzfarbe zulässig.

3. **Dächer**

3.1 Die Dächer der Wohngebäude sind als symmetrische Satteldächer mit auf gleicher Höhe durchlaufendem First auszubilden. Die Hauptfirstrichtung muß eindeutig ablesbar sein. Die in den Gebieten WA2 und WA3 festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Krüppelwalme sind zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 38° betragen.

3.2 Es sind ortstypische Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Zulässig sind Materialien im Ziegel- und Schieferformat und in Ziegel- oder Schieferfarbtönen.

3.3 Der Dachüberstand darf 50 cm nicht überschreiten. Ausnahmen hierzu bilden abgeschleppte Dächer über Vorbauten, Erker oder offenen Stellplätzen. Dachaufbauten dürfen maximal eine Länge von 5 m auf der Traufseite besitzen.

3.4 Nebengebäude und freistehende Garagen können ausnahmsweise mit einem Flachdach ausgeführt werden, wenn sie mindestens 1 m hinter der Gebäudeflucht der Wohnbauten zurück gesetzt sind. Flachdächer über 18 m² Größe sind zu begrünen.

4. **Antennenanlagen**

Je Wohngebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. ~~Parabolspiegel von Satellitenanlagen sind so einzuordnen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.~~

5. **Garagen und Stellplätze, Nebengebäude**

5.1 Garagen und Wohngebäude sollen eine gestalterische Einheit bilden. ~~Es ist anzustreben, die Garagen in den Wohngebäuden zu integrieren bzw. mit diesen zu verbinden.~~

5.2 Werden Garagen, überdachte Stellplätze oder Nebengebäude direkt an Wohngebäude angebaut, so sind sie mindestens um 0,5 m hinter der Bauflucht zurückzusetzen.

~~5.3 Nebenanlagen, die ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sind in Holzbauweise mit Brettschalung auszuführen. Die Tragwerkskonstruktion überdachter Stellplätze (Carports) ist in Holz auszuführen und durch Eingrünung mit Kletterpflanzen und Sträuchern in das Erscheinungsbild des Grundstückes einzufügen.~~

5.4 Nichtüberdachte Stellplätze einschließlich Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien herzustellen. Dies ist durch den Einsatz geeigneter Materialien, wie Pflaster, Rasengittersteine, oder auch sandgeschlämmten Decken zu sichern.

6. **Verkehrsflächen**

6.1 Öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, begrünten Oberflächenbelägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, Betonwaben- oder -gitterplatten mit Raseneinsaat) herzustellen.

6.2 Alle Gehwege sind als sandgeschlämmte Schotterdecke herzustellen.

6.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art (insbesondere Bepflanzungen, massive Grundstückseinfriedungen) über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

7. **Freiflächengestaltung**

7.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

7.2 Entlang der Straßen sind die Einfriedungen um mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze einzurücken. Dieser 1 m breite Streifen ist dauerhaft zu begrünen.

7.3 Auf den Einzelgrundstücken ist je Wohngebäude mind. 1 einheimischer Laubbaum nach Pflanzliste zu pflanzen. Darüber hinaus sind pro 500 m² Einzelgrundstücksfläche mindestens 2 Groß- oder Kleinbäume, 8 Groß- und 15 sonstige Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

7.4 Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Pflanzriegel anzulegen. Dabei sind pro 100 m² zu begründende Fläche folgenden Pflanzbindungen zu befolgen:

a) 1 Großbaum oder
b) 2 Kleinbäume und 20 Sträucher oder
c) 1 Kleinbaum, 5 Großsträucher, 20 sonstige Sträucher.

Diese genannten "Pflanzbausteine" sind dabei im Wechsel anzuordnen.

7.5 Die laut Pflanzgebot anzupflanzenden Großbäume werden auf die unter 7.3 und 7.4 genannten Stückzahlen angerechnet.

7.6 Mindestens 100 % aller zu pflanzenden Gehölze sind aus der Pflanzliste auszuwählen.

8. **Einfriedungen**

8.1 Grundstückseinfriedungen dürfen nicht höher als 1,25 m sein und sind von der Straßenkante um mindestens 1,0 m einzurücken.

8.2 Außer Heckengehölzen sind als Einfriedungen nur Holzlattenzäune zulässig.

~~9. Genehmigungspflichtige Anlagen~~

~~Werbeanlagen und Automaten aller Art sind genehmigungspflichtig, soweit sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar sind. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn diese Anlagen aufgrund ihrer Dimension und Gestaltung das Straßenbild stören.~~

9. **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festlegungen der hiermit nach § 83 Sächsischer Bauordnung erlassenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

~~11. Sonstige Auflagen~~

~~Jedem Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizufügen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen zur Freiflächengestaltung und zur Flächenversiegelung ablesbar ist. Dieser Begrünungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.~~

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.93. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.11.93 bis zum 17.11.93/durch Abdruck in der ....(Zeitung/im amtlichen Verkündungsblatt) am .... erfolgt.

Kirschau, 28.04.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift)
Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligt worden.

Kirschau, 28.04.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift)
Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am .... durchgeführt worden./Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom .... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Kirschau, 28.04.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift)
Der Bürgermeister/ Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 7.1.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kirschau, 28.04.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift)
Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 14.12.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kirschau, 28.04.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift)
Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.1.94 bis zum 18.2.94 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB/§ 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... in .... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 15.12.93 bis zum 15.02.94 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kirschau, 28.04.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift)
Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

7. Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom 7.7.95 und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Bautzen, 19.12.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift)
Der Leiter des Staatlichen Vermessungsamtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.4.94 und 31.8.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kirschau, 28.11.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift)
Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.8.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 31.8.94 gebilligt.

Kirschau, 28.11.94
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift)
Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom [illegible] Az: 51-2511-20-72 Kirschau 1/5 mit ~~Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ - erteilt.

Kirschau, 14.03.96
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift)
Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...... Az:........ bestätigt.

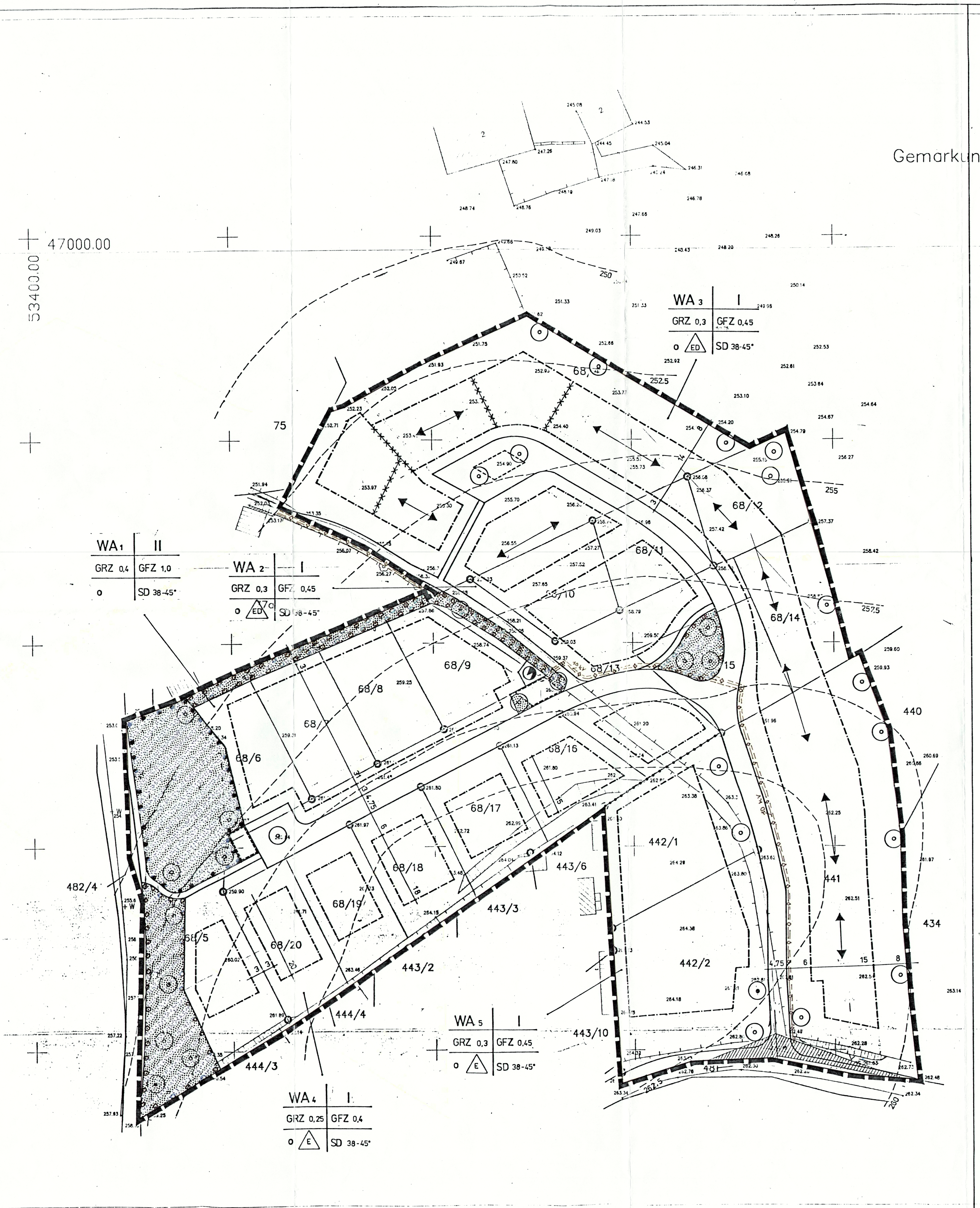
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift)
Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

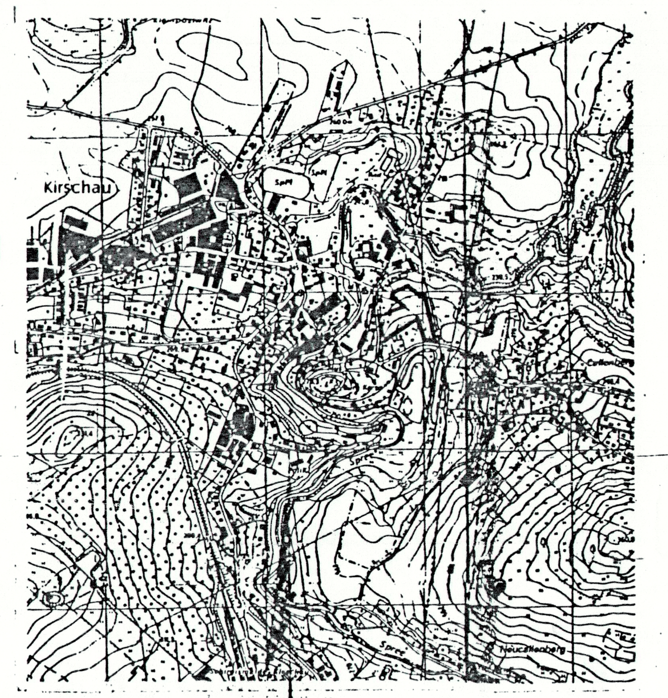
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kirschau, 14.03.96
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift)
Der Bürgermeister/Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in ...... (Zeitung ~~oder amtliches Verkündungsblatt~~ - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom [illegible] bis zum [illegible] durch Aushang -) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz Nr. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Kirschau, 14.03.96
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift)
Der Bürgermeister/Oberbürgermeister





Übersichtsplan M 1 : 15 000

Planzeichen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Art der baulichen Nutzung
~~§ 5 Abs. 2,~~ § 9 Abs. 1 BauGB; §§ 1 ~~bis 11~~ BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
~~§ 5 Abs. 2,~~ § 9 Abs. 1 BauGB; §§ 20 BauNVO

GRZ / GFZ — Grundflächenzahl/ Geschoßflächenzahl

II — Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 und 6 BauGB

4,75 — Straßenverkehrsflächen

2 — Fußwege

Flächen für öffentliche Stellplätze

Sichtfelder für Einmündung der Erschließungsstraße

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 5 Abs. 2 und 4, § 9 Abs. 1 und 6 BauGB

Fläche für Trafostation

0 5 10 20 METER 30

N

Die Flurstücksgrenzen sind graphisch der Katasterkarte entnommen und dienen nur Übersichtszwecken

Grünflächen, Wasserflächen
§ 5 Abs. 2 und 4, § 9 Abs. 1 und 6 BauGB

öffentliche Grünflächen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs.2 und 4, § 9 Abs 1 und 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot für Einzelbäume

Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb eines Baugebietes

Firstrichtung der Hauptgebäude zwingend (Abweichungen in nicht erheblichem Ausmaß sind zulässig)

SD — Satteldach

38-45° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Höhenlinien

GEMEINDE KIRSCHAU

LANDKREIS BAUTZEN

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

CALLENBERGER STRASSE

BEBAUUNGSPLAN TEIL A
PLANZEICHNUNG
SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN SIEHE TEXTTEIL

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 22.02.1996 (Az.51-2511-20-72)

Im Auftrag
Referent Dresden, den 12.04.96

ÜBERARBEITET: APRIL 1994 / AUGUST 1994
ENTWURF
DEZEMBER 1993

M 1 : 500

Genehmigungsexemplar

GSL GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LANDENTWICKLUNG MBH

BÜRO LÖBAU
BEARBEITER: DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT BEATE MÜCKE

Ingenieurbüro für Vermessung L. Kurtze Hochkirch

Kirschau
Wohnbaustandort
Callenberger Straße

Auftr.-Nr.: 131/93
Lagebezug: GKS 1201
Höhenbezug: HN

1 : 500
Stand: 9.93

- 8 -