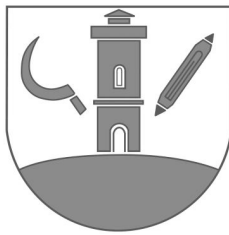


GEMEINDE BEIERSDORF



1. Änderung und Teilaufhebung Bebauungsplan „Zeile“

Teil B – Textliche Festsetzungen

06.2017

Fassung zur Durchführung der Beteiligung nach
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB

Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind gekennzeichnet

Einfügungen	-	unterstrichen
Streichung	-	durchgestrichen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist § 4 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 ~~Höhe der baulichen Anlagen~~ Geschossigkeit (§ 16 (3) BauNVO)

~~Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Traufhöhe (TH).~~

~~Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der festgelegten Bezugshöhe B (siehe Planeintrag) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand.~~

Die Anzahl der Vollgeschosse ist im Planteil als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 BauNVO)

offene Bauweise entsprechend Planeinschrieb

1.4 ~~Flächen für Stellplätze und Garagen~~ Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 4 BauGB) i.V. mit § 23 BauNVO; § 12 (6) BauNVO, 21a (5) BauNVO)

~~Oberirdische und überdeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.~~

Die festgesetzten Baugrenzen können durch untergeordnete Bauelemente wie u.a. Windfänge, überdachte Hauseingangstreppe, Balkone, Erker und Vordächer bis 1,50m überschritten werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen.

1.5 ~~Nebenanlagen~~ (§ 14 (1) BauNVO)

~~Nebenanlagen sind, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, in den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig, ausgenommen sind Pergolen, Gebäude bis 20m² umbauten Raum wie Gewächshäuser, Wintergärten etc.~~

~~Kleintierställe sind nicht zulässig.~~

~~Auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten sind Nebenanlagen unzulässig.~~

1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

~~Die in der Planzeichnung eingetragene Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung) gilt auch für die Stellung der Garagen, wenn nichts anders festgesetzt ist.~~

Von der in der Planzeichnung eingetragenen Stellung der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen gemäß

§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile sind von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen nicht betroffen.

1.7 Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

An den in den Planzeichnungen festgesetzten Stellen sind einheimische Obst- und Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Mindestumfang 18-20 cm), Koniferen sind nicht zulässig.

Der Standort der festgesetzten Bäume darf aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 1,50 m von der Planzeichnung abweichen.

1.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Verlust artgleich zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.

~~1.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)~~

~~Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.~~

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 839 (1) SächsBauO)

~~2.1 Dachform, Dachneigung (§ 3 (1) 1 BauO)~~

~~Satteldach (SD): Die Eintragungen beziehen sich auf die Sparrenneigung.~~

~~Garagen und überdachte Stellflächen sind mit Satteldach zu errichten. Ausnahmsweise sind Garagen und überdachte Stellflächen mit einer flacheren Dachneigung zulässig (0° bis max. 10°), wenn sie erdüberdeckt und extensiv bepflanzt sind (Dachbegrünung). Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung auszuführen.~~

2.2 Dachdeckung (§ 839 (1) 1 SächsBauO)

Für geneigte Dächer sind kleinformatige rote bis braune Dachdeckungselemente stumpfe und matte Materialien in dunklen Rot-, Braun- und Anthrazittönen zulässig. Begrünte Dächer sind generell zulässig.

2.3 Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 839 (1) 1 SächsBauO)

Dachflächen die am First versetzt sind, werden bis zu 1,20m Höhenversatz zugelassen. Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte o.ä. sind zusammengerechnet bis zu einem Drittel der jeweiligen Trauflänge zulässig. Der Abstand zur Giebelwand muss mindestens 1,25m betragen.

~~Sonnenkollektoren: 15% der gesamten Dachfläche können mit Glas oder Sonnenkollektoren ausgeführt werden.~~

Anlagen der Photovoltaik sowie der Solarthermie sind nur im Neigungswinkel des Daches zulässig und sind von den Materialfestsetzungen ausgenommen.

2.4 Fassaden- und Wandgestaltung (§ 839 (1) 1 SächsBauO)

~~An fensterlosen Wänden und Fassaden an einer Fläche von 40 m² sind die Wände mit Kletterpflanzen zu begrünen.~~

Unzulässig sind Materialien aus Kunststoff, Keramik, Zementmaterialien sowie Sicht- oder Waschbeton ohne farbliche Behandlung, dies gilt auch für den Sockelbereich.

2.5 Werbeanlagen (§ 839 (1) 1 SächsBauO)

Werbeanlagen dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden. Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind unzulässig.

~~2.6 Niederspannungsleitungen (§ 83 (1) BauO)~~

~~Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.~~

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 839 (1) SächsBauO i.V.m. § 52 (1) BauO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind ~~bis max. 1,00m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände nach der Erschließung~~ nur für funktionell begründbare Geländeanpassungen zulässig.

~~2.8 Stützmauern (§ 83 (1) BauO i.V.m. § 52 (1) BauO)~~

~~Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind, soweit nicht im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen, unzulässig.~~

2.9 Einfriedungen (§ 839 (1) 4 SächsBauO)

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur lebende Einfriedungen in der Art von Feldhecken, Hecken und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis 1,20m Höhe zulässig.

2.10 Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Garagenvorplätze (§ 839 (1) 4 SächsBauO)

Stellplätze und Garagenvorplätze sind entsprechend der Gestaltung der öffentlichen Parkflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag, z.B. Rasenpflaster, zu versehen.

2.11 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 839 (1) 4 SächsBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 200m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laub- oder Obstbäume werden angerechnet.

~~2.12 Antennen~~

~~Pro Gebäude ist eine Satellitenanlage zulässig.~~