

Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan für
Eigenheimstandort " Am Sägewerk "

Dem Bebauungsplan - Eigenheimstandort " Am Sägewerk " liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (Bundesbaugesetzblatt I - Seite 2253)
- des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 17. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 926)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 127)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I Seite 58)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten sämtliche bisher für den Geltungsbereich bestehenden örtlichen Rechtsvorschriften außer Kraft, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen.

I. Planungsrechtliche Vorschriften

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB , §§ 3,15,1 BauNVO
- 1.1 Die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird als reines Wohngebiet - gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die im Plan mit der entsprechenden Signatur und Hinterlegung kenntlich gemachten Flächen werden als Verkehrsflächen - gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB - festgesetzt. Die Ausweisung der Flächen erfolgt entsprechend dem Planeintrag. Innerhalb der Verkehrsflächen sind bauliche Anlagen, wie Stützmauern und Parkstreifen entsprechend dem Planeintrag zulässig.

1.3 Die im Plan mit der entsprechenden Signatur und Hinterlegung kenntlich gemachten Flächen werden als öffentliche Grünflächen - gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 - festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Für das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschabloneintrag in der Planzeichnung maßgebend. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte, die jedoch nur im Rahmen der als überbaubar ausgewiesenen Flächen realisierbar sind.

2.2. Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO erfolgt die in der Planzeichnung angegebene Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt.

2.3. Gemäß § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

3. Bauweise

3.1. Als Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die " Offene Bauweise " - gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO - festgesetzt.

3.2. In Ausnahmefällen sind Gebäude unter Beachtung der notwendigen Abstandsflächen bis zu einer Länge von 14 m zulässig.

3.3. In dem in der Planzeichnung mit WR bezeichnetem Gebiet sind für jegliche Gebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45° vorgeschrieben. Flach- oder leicht geneigte Pult- oder Satteldächer sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

4.2. Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind ab 0,8 m Höhe über Straßenniveau von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

4.3. 25% der in der Planzeichnung als Reines Wohngebiet - WR - ausgewiesenen Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollten eine Baum- und Strauchbepflanzung einschließen.
(Ein Baum entspricht 25 qm, ein Strauch entspricht 1 qm)

4.4. Alle unbebauten Flächen, die nicht als interne Verkehrs- oder Lagerflächen dienen, sind zu bepflanzen.

4.5. In den ausgewiesenen WR-Flächen ist jedem Bauantrag ein Freiflächenplan im Maßstab 1:100 oder 1:200 beizufügen, in dem die bebauten Flächen, die befestigten Flächen, die KFZ-Stellflächen und die bepflanzten Flächen dargestellt sind. Die Freiflächenpläne werden nach qualifizierter Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.

5. Zulässige Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs.2 BauGB, §§ 15 und 16 Abs.2 sowie 18 BauNVO

5.1. In den festgesetzten WR-Gebieten sind die Gebäudehöhen auf max. 10,0 m begrenzt. Eine Staffelung der Gebäude in der Höhenabwicklung ist anzustreben. Überschreitungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

6. Abtragungen und Aufschüttungen

§ 9 Abs.1 BauGB

6.1. Die zur Herstellung der Straßen- und Gehwege erforderlichen Abtragungen und Aufschüttungen sind in der Planzeichnung, soweit dies graphisch möglich war, mit dem Böschungszeichen dargestellt.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Ziffer 11 BauGB

7.1. Die Verkehrsflächen sind in Bezug auf Nutzungsgliederung, Querschnitt und Trassenführung in der Planzeichnung beschrieben. Geringfügige Abweichungen von der beschriebenen Festlegungen im Rahmen der Ausführungsplanungen sind zulässig.

8. Grünflächen

§ 9 Abs.1 Ziffer 25 BauGB

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Bindungen im Sinne des § 9 Abs.1 BauGB.

8.1. Pflanzgebote

8.1.1. Sämtliche Straßenböschungen werden entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan mit Landschaftsrasen (mit Wildkräutern) eingesät, bzw. mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

S 92 Kurzblühender Böschungs- und Extensivrasen (mit Klee und Kräutern) - für Dämme und Grünstreifen.

Es sollen maximal zwei Schnitte im Jahr durchgeführt werden.

Die Anwendung von Herbiziden bei der Unterhaltspflege ist zu unterlassen.

8.1.2. Die vorgesehenen flächenhaften Anpflanzungen von Gehölzen sind mit nachstehend aufgeführten standortgerechten und als Verkehrsbegleitgrün geeigneten Arten auszuführen:

Geeignete Straucharten

Feldahorn	-	Acer platanoides
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Haselnuß	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Kornelkirsche	-	Cornus mas

Geeignete Baumarten

Stieleiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Winterlinde	-	Tilia cordata
Knorpelkirsche (mittelhoch)		
Süßkirsche (mittelhoch)		
Verschiedene Obstbäume		

Nadelgehölze sind nur im Ausnahmefall zulässig.

Bei Anpflanzungen sind den Erfordernissen des Verkehrs, speziell das Freihalten des notwendigen Sichtwinkels zu beachten.

8.2. Pflanzbedingungen

8.2.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind grundsätzlich alle Bäume und Sträucher zu schützen und auf Dauer zu unterhalten. Soweit sie abgängig sind, sind sie durch neue zu ersetzen.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (Siehe Deutsche Norm: " Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen " - DIN 18920 vom Oktober 1973)

Aufgestellt :

Cunewalde , den 22. Februar 1992


.....
Gemeinde Cunewalde