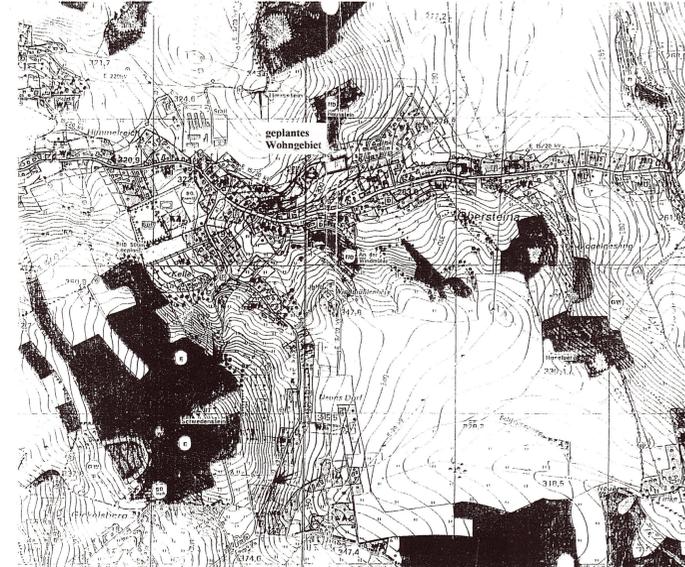
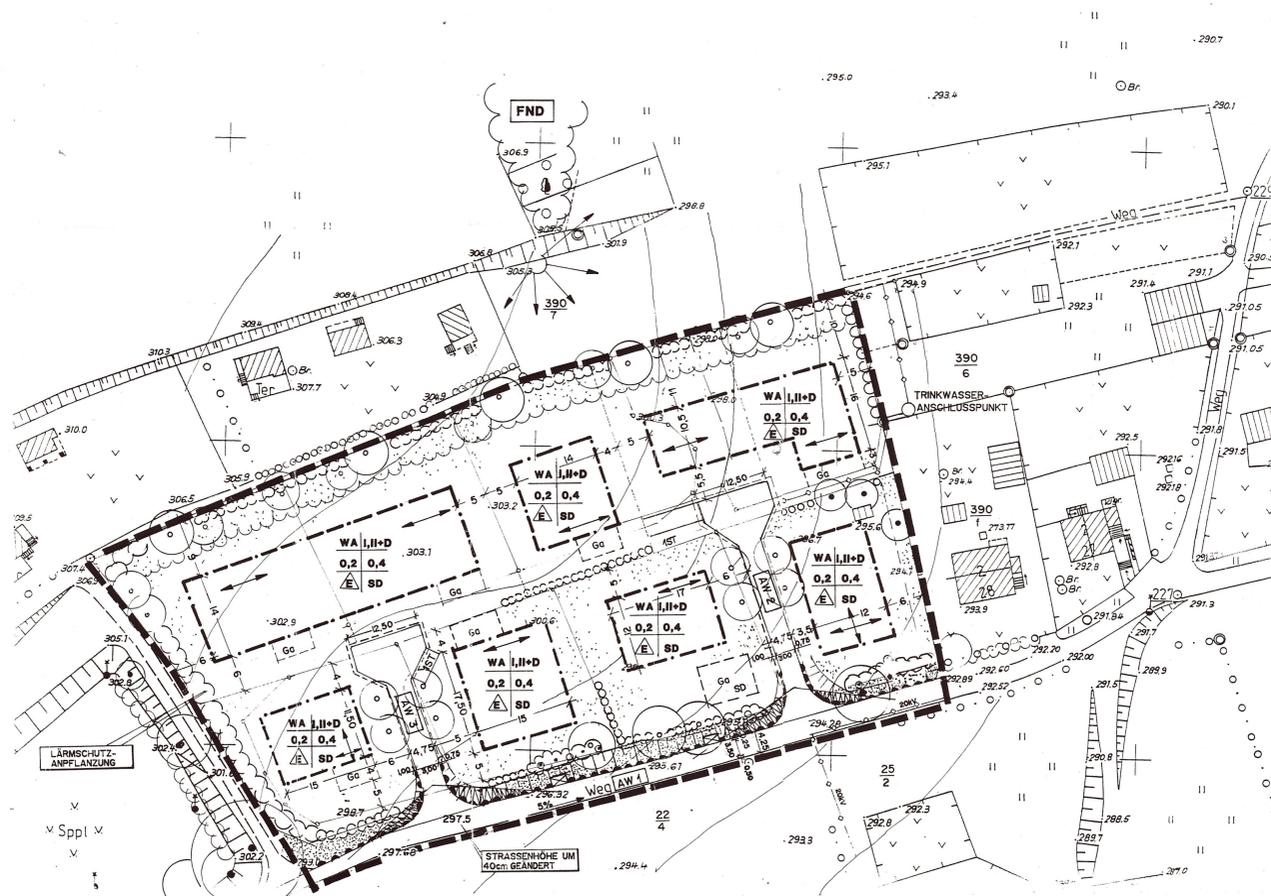


BEBAUUNGSPLAN

STEINA - GEMARKUNG OBERSTEINA FL.- NR. 390

ENTWURF M 1:500



ÜBERSICHTSPLAN

RECHTSGRUNDLAGEN
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch vom 8.12.1986 (BGBL I S.2191) i.d.F.vom 8.12.86 (BGBL I S. 2253) mit Änderung vom 25.7.1988 (BGBL I S.2093)
§ 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG); F der Bekanntmachung vom 14.5.1990 (BGBL I S.890, geändert durch G zum Einigungsvertrag v. 23.9.1990, BGBL II S.885) geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 1990 (BGBL I S.2634) und vom 26. Juni 1992 (BGBL I S.1161)
Sächsische Bauordnung vom 26.7.1994

VERFAHRENSVERMERKE
Der Gemeinderat hat am 21.07.94 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen gem. § 30a des Bundesbaugesetz (BBauG)
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) 2 BBauG am 03.08.1994
Steina, den 01.03.1995
Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung öffentliche Darlegung und Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB fand am 08.11.1994 in der öffentlichen Gemeinderatsitzung statt.

Steina, den 01.03.1995
Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.8.94 zum.....

Steina, den 01.03.1995
Bürgermeister

Der Beschluss für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans, den textlichen Festsetzungen und der Begründung durch den Gemeinderat erfolgte am 14.09.1994
Der Entwurf dieses Bebauungsplans, den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat vom 28.09.1994 bis 31.10.1994 öffentlich ausliegen. Art und Dauer der Auslegung wurde am 24.09.1994 UND 19.09.1994 öffentlich bekanntgemacht.

Steina, den 01.03.1995
Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde am 14.12.1994 Satzung gemäß § 10 BauGB durch die Gemeindevertretersitzung beschlossen.

Steina, den 01.03.1995
Bürgermeister

Die Bebauungsplanansatzung wird hiermit ausgefertigt gem. § 4 Abs. 3 Sächs. Gemeindeordnung.

Steina, den 01.03.1995
Bürgermeister

Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wurde am..... durch die Aufsichtsbehörde Regierungspräsidium Dresden gem. § 11 BauGB genehmigt.

Dresden, den

Die Genehmigungsverfügung der Aufsichtsbehörde Regierungspräsidium Dresden vom..... ist am..... gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Steina, den

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 31.10.1994 (Az: 52-2511-29/Steina-1)

Im Auftrag
Referent
23.10.94
Gefertigt: Vorentwurf September 1994
Entwurf: 14.12.1994

*Geändert gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 30.05.95 Az: 52-2511-2/92 Steina
Steina, den 19.06.1995
Mackisch
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (Bau ZVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
WA: Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen, die § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführt sind, allgemein zulässig.
Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I, II+D ein- bis zweigeschöbige Bauweisen mit ausgebauten Dachgeschöb
- 2) Bauweise für die Hauptgebäude § 9 (1) 2 BauGB
offene Bauweise § 22 (4) BauNVO
- 3) Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB
Baugrenze § 23 (1) BauNVO
Untergeordnete Bauteile sowie kleinere Vorbauten dürfen die Baugrenze bis max. 1,50m überschreiten. § 23 (3) BauNVO
Ausnahme: ist ein Überschreiten der Baugrenzen unterhalb des natürlichen Geländes mit solchen Bauteilen zulässig, die nur Stellplätze, Garagen oder Lagerräume enthalten, wobei die nach § 17 Bau NVO zulässige maximale Grundflächenzahl nicht überschritten werden darf.
- 4) Nebenanlagen § 14 (1) S. 3 und § 23 (5) BauNVO
Nebenanlagen werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
- 5) Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB
Hauptfirstrichtung
Nur für die Stellung der Hauptkörper ist die im Plan eingetragene Firstrichtung verbindlich.
- 6) Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB
Die Größe von neu zu schaffenden Baugrundstücken darf das Maß von 400 m² nicht unterschreiten.
- 7) Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB
Garagen sind nur in den dafür festgesetzten oder in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 8) Festsetzungen gemäß § 9 (1) 10 BauGB
Sichtflächen (Sichtdreiecke)
Sie sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung, Einfriedung, und Geländemodellierung dürfen eine Höhe von 0,60 m über dem Fahrbahnrand nicht überschreiten.
Sowohl Bäume im Sichtdreieck gepflanzt werden, müssen es Ho-stämme mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m über Fahrbahn sein.
Nicht überbaubare Flächenteile
Auf diesen Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

- 9) Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB
Anliegerweg
Anschlußbeschränkung (Ein- und Ausfahrverbot)
Stellplatz
AW 1 und AW 2 mit einheimischen Granit befestigen
- 10) Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BauGB
Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. öffentlich rechtlich gesicherten Raum unterzubringen
Müllplatz
Verteilerschrank der Elektroversorgung sind in die Einfriedungen der Privatgrundstücke in die Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.
Bestehende 20 kV-Leitung
Hauptversorgungsleitung unterirdisch
- 11) Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen
pro Baugrundstück sind mindestens 2 Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.
- 12) Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB
Pflanzfestsetzungen für Einzelbäume
Die im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind in eingetragener Anzahl zu pflanzen. Vom Standort der im Plan festgesetzter Bäume darf max. 3m abgewichen werden zur Anpassung an die örtliche Lage und die individuellen Bedürfnisse.
Für die festgesetzten Bäume sind nur einheimische Laubbäume (Hochstämme) zu pflanzen: B. Bergahorn, Hainbuche, Winterlinde, Eiche, Rokitaniaziele pflanzen, oder Obstbäume- heimische Kernobstsorten, Hochstämme, mehrjährig
Flächenhafte Anpflanzungen (Strücher)
- 13) Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB
Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen
Die so gekennzeichneten Bäume sind dauernd zu erhalten; ein Ausfall ist durch eine Neupflanzung in gleicher Art zu ersetzen.
- 14) Bindungen gemäß § 9 (1) 25b BauGB
Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. Die im Plan dargestellten Flächen stellen den notwendigen äußeren Umfang dar.
Hinweis
Im Rahmen der Projektierung von Erschließungsanlagen ist es sinnvoll Bodenaufschlüsse durchzuführen, welche hilfreich zur Beurteilung des Bavorhabens im Genehmigungsverfahren herangezogen werden können.
zu beachten:
- § 7a Wasserhaushaltsgesetz
- Anzeigepflicht von Erderschließungen, § 45 Sächs. Wassergesetz
- Kabelschutzumsetzung
- Meldepflicht - Bodenfunde, § 20 Sächs. DstG

- B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 15) Gestaltung der Hauptgebäude § 83 BauO
a) Fassadengestaltung
- Die Außenfassade der Gebäude darf nicht mit Kunststoffen und Baustoffen, die einen natürlichen Werkstoff imitieren, ausgekleidet werden; ausgenommen Putz auf Kunststoffbasis.
- Fassadenverkleidung mit glänzender Oberfläche, Waschbeton, Asbestzement- oder Kunststoffplatten und Klinkern sind unzulässig.
- Zugelassen sind geputzte oder Natursteinsockel.
- Holzhäuser werden ausgeschlossen, ebenso der Einsatz von Asbestzementstoffen
- Ungegliederte Fassadenflächen der Hauptgebäude sind mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- Gleichverkleidungen sind zulässig aus Holz, Schiefer oder gestalterisch vergleichbaren Materialien.
b. Farbgestaltung
Alle Fassaden sind in zurückhaltender, heller Farbgebung zu gestalten.
Nicht zulässig sind grelle oder metallisch wirkende Materialien
- 16) Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen § 83 BauO
Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind sofern sie unmittelbar aneinander anschließen, in Gebäudehöhe, Gesimshöhe, Werkstoff, Struktur und Farbe einander anzugleichen.
Bei 1-geschöbigen Gebäuden können Garagen im Anschluß an das Hauptgebäude vom Hauptdach mit gleicher Dachanigung abgeschleppt werden.
Nebengebäude und Garagen sollten vorzugsweise mit Satteldach ausgeführt werden.
Carports sind als leichte Holzkonstruktion auszuführen und mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 17) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude § 83 BauO
SD- Zulässig sind Stiegdächer mit 35°-47° mit einer gleichwinkligen Dachneigung; ebenfalls zulässig sind Krüppeldächer.
- 18) Dachdeckung § 83 BauO
Als Deckungsmaterial sind graublau und anthrazitfarbene Dachziegel, Schiefer, Kunstschiefer zulässig oder gestalterisch vergleichbare Materialien wie z.B. durchgefärbte Betondecksteine. Verblechungen sind der Farbe des Hauptgebäudes anzugleichen.
Anlagen zur Gewinnung von Sonne- und Umweltenergie müssen sich in Farbe, Gestaltung und Struktur der Dachdeckung anpassen; glänzende Materialien sind unzulässig.
- 19) Dachaufbauten § 83 BauO
Es darf pro Fautkörper nur eine einheitliche Gaubenform ausgeführt werden.

- 20) Automaten und Werbeanlagen § 15 SächsBauO
Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Warenautomaten an den Außenseiten der Gebäude sowie im Freien nicht angebracht werden § 83 BauO
Werbeanlagen werden nur in Form von indirekt beleuchteten Namensschildern bis zu einer Höhe von 0,40m in horizontalem Schriftbild zugelassen. Die Werbeanlagen werden nur unmittelbar an der Stätte der Leistung im Erdgeschoßbereich zugelassen.
- 21) Einfriedungen § 83 BauO
a. Zugewissen sind geschnittene und freiwachsende Hecken wegeseitig
b. Im übrigen Bereich sind Holzzäune oder Maschendrahtzäune bis zu 1,10m zulässig.
c. Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig ausgenommen sind notwendige Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,25m - gemessen von der Fahrbahnoberkante.
d. Auf der gemeinschaftlichen Grundstücksgrenze der jeweiligen Doppelhaushälften sind Sichtschutzwände bis zu 3,00m Länge und bis zu 2,50m Höhe zulässig. Diese sind entweder in gemauerter Ausführung oder in Holzkonstruktion zu errichten.
e. Betonformsteine, Kunststoffzäune sowie andere verunstaltende Verkleidungen und Stacheldraht sind unzulässig.
d. Höflichen im Bereich der Grundstückseinfahrten dürfen nicht eingezäunt oder abgegrenzt werden
- 22) Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 83 BauO
Die unbebauten Flächen sind in Anlehnung an die landschaftliche Gegebenheiten mit Laub- und Blüthengehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Versiegelung des Bodens wird auf Zugangs- und Zufahrtsflächen wie auch auf Terrassenbereiche beschränkt.
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans darf die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Überbauung, Zufahrten, Stellplätze etc.), nicht mehr als 40% - bezogen auf die Grundstücksfläche betragen.
- 23) Festsetzungen von Gebäudehöhen § 83 BauO
Die Erdgeschößfußbodenhöhe an der Nordseite darf das Maß von 0,30m über dem Mittel vorhandenen Gelände nicht überschreiten.
Windhöhen von OK Erdgeschößfußboden bei OK Dachkonstruktion an den Traufseiten: Außenwand höchstens 3,25m
Aufschüttungen dürfen bis max. 0,50m über vorhandenen Gelände erfolgen und dürfen keine Beeinträchtigung des Nachbarn zur Folge haben. Der Böschungswinkel darf max. 45° betragen.

Hinweise

Nutzungsschablone	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Bauweise	Dachform
---	Grundstücksgrenze
- - - - -	nachrichtliche Übernahme:
---	Höhenlinien
- - - - -	Flurstücksgrenzen
---	Flurstücknummern

--- Grundstücksgrenze
- - - - - nachrichtliche Übernahme:
--- Höhenlinien
- - - - - Flurstücksgrenzen
--- Flurstücknummern

STÄDTEBAULICHE PLANUNG:
DIPL.-ING. ARCHITEKT ILONA PALME
Mitglied der Architektenkammer Sachsen
01917 KAMENZ, BAUTZNER BERG 36 TEL./Fax 03578/5319

