



BEBAUUNGSPLAN FRIEDERSDORF M 1:500

BECHTASGRUNDLAGEN
 § 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 20, 21, 22, 23 (BauGB) v. 8.12.86 (BGBl. I S. 2253)
 §§ 1 - 27 des Verh. über die baul. Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.11.1990 (BGBl. I S. 132)
 §§ 1 - 3 PflanzVO
 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung
 Landespflegegesetz

VERFAHRENSVERMERKE
 Die Gemeindevorstellung hat am 30.11.92 mit Beschl.Nr. ... gem. § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Beschluß wurde am 3. 2. 92 ortsüblich bekanntgemacht.
 Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 17. 2. bis 14. 3. 92 gem. ortsüblicher Bekanntmachung vom 17. 2. 92.
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19. 2. zum 3. 3. 92.
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erzielte gem. § 4 (2) BauGB. Die Abstimmung des Bebauungsplanes gem. § 2 (2) erfolgte am 24. 3. 92.
 Der Beschluß für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, den textlichen Festsetzungen und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB durch die Gemeindevorstellung erfolgte am 13. 8. 92.
 Der Entwurf dieses Planes, den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat gem. § 2 (2) BauGB auf die eines Monats vom 17. 8. bis 5. 10. 92 öffentlich ausgelegt. Der Zeitpunkt der Auslegung wurden am 17. 8. 92 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde am 24. 3. 92 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde am 09. 11. 92 genehmigt.
 Der Bebauungsplan wurde am 21. 8. 92 durch die Kreisverwaltung Kamenz gem. § 11 (2) BauGB genehmigt.
 Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde gem. § 12 BauGB bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplan wurde am ... rechtskräftig.

WERBEANLAGEN
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und werden auf ein Element je Grundstück begrenzt.
 Großflächige Tafeln in greller Farbigkeit sind unzulässig.

VERKEHRSANLAGEN
 Das Plangebiet wird durch eine Erschließungsstraße (in die Abschnitte Planstr. A, B und C) und zwei Wendekreise erschlossen. Vom nördlichen Wendekreis zweigen eine Wohnstraße und ein Fußweg ab.
 Die Ausladung der Erschließungsstraße erfolgt als 4,50 m breite Fahrbahn, einem 0,75 m breiten, gepflasterten, rechts- und linksseitigen Ausweichstreifen und einem 1 m breiten Rasenstreifen mit Baumallee. Parkstellflächen sind grundsätzlich auf privater Grundstücksfläche entspr. den konkreten Anforderungen anzubieten.

NACHRICHTLICHE HINWEISE
 Mit dem privaten Bauantrag ist ein Freilichengestaltungsplan vorzulegen, der mit der Unteren Landespflegebehörde abzustimmen ist und Bestandteil der Baugenehmigung wird.
 Die in der Planzeichnung dargestellten Baukörper gelten als Empfehlung. Als festgesetzt gelten die Firstlinien. Sie sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen.

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 11. 08. 93 (Az. 92/83-1000/11)
 Im Auftrag: ...
 18. 08. 93

Searbeitung:
 Dipl. Ing. Christine Tenne
 Architektin f. Stadtplanung, Freie Landschaftsarchitektin
 KAMENZ, o-3290, Jahnstr. 15b Tel. 22 103
 04. Juli 1992 PL. Nr. 03-92
 Datum d. Färbung: 24.03.93 A.T. Tenne

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
 A. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB
- Art der baulichen Nutzung
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen, die in § 4 aufgeführt sind, allgemein zulässig.
 - Im Mischgebiet sind keine Tankstellen und keine Gartenbaubetriebe zulässig (§ 6 Abs. 9 und 7)
 - Maß der baulichen Nutzung für WA
 - Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgelegt.
 - Als Geschossflächenzahl (GFZ) wird 0,5 festgelegt.
 - Maß der baulichen Nutzung für MI
 - Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,5 festgelegt.
 - Als Geschossflächenzahl (GFZ) wird 0,6 festgelegt.
 - Maximale Zahl der Vollgeschosse (MI)

II	5 m
Maximale Traufhöhe:	9 m
Maximale Firsthöhe:	45° - 55°
Dachneigung:	
 - Maximale Zahl der Vollgeschosse (WA)

I	45° - 55°
Dachneigung:	

 Die Wohnnutzung wird auf max. 2 Wohnungen/Grundstück begrenzt.
 - Gebäudehöhe:
 Die Höhe des Gebäudes wird durch die Trauf- und Firsthöhe als mittleres Maß über gewachsenem Gelände festgelegt. Die Traufhöhe ist Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut.
 Die max. Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird dabei auf +0,00 m über höchstem angrenzendem Gelände festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Baukörper ist nicht zulässig.
 Die Firsthöhe muß stets geringer sein, als die Breite der Gebäudegiebel.
 - Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt.
 Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
 Für die Grundstücksflächen Nr. 11, 18, 19 und 20 nur Einzelhäuser.
 Die Hauptfirstrichtung ist entspr. der Planzeichnung auszurichten.
 Die Firstrichtung der Nebengebäude kann rechtwinklig zum Hauptbaukörper verlaufen.
 Als Dachform wird das Krüppelwalmdach festgelegt.
 Die Abstände der baulichen Anlagen zu den Grundstücksgrenzen betragen mindestens 3 m.
 Die Bebauungsfläche beträgt maximal 15 m. → *Baufeld*
 - Nebenanlagen
 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen wie Treppen, nichtmerkelte Gartenterrassen und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Garagen und Stellplätze
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 Die Dachformen sind dem Hauptbaukörper in Dachneigung und dem Material der Dacheindeckung anzugleichen.
 Vor Garagen ist ein Stauraum von 5 m freizuhalten.
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind festgelegt.
 - Öffentliche Grünflächen
 Entlang der Erschließungsstraßen ist links- und rechtsseitig ein 1 m breiter Grünstreifen anzulegen.
 Im Abstand von 10 m ist darauf jeweils eine Linde (Tilia spec.) STU 16 - 18 alleantig zu pflanzen.
 Zur Eingrünung des Baugelbietes nach Osten ist ein 3m breiter Grünstreifen anzulegen und mit landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
 Die Abstände innerhalb der Reihen betragen 1,00 m und zwischen den Reihen 0,80 m.
 An den Straßeneinmündungen darf die Bepflanzung in den freizuhaltenden Sichtfeldern 0,70 m nicht überschreiten.
 - Anpflanzung auf privaten Grundstücksflächen
 Mindestens 50% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten bzw. gärtnerisch zu nutzen.
 Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 mittelkronige Laub- bzw. Obstgehölze zu pflanzen.
 Mindestens ein Viertel der Gebäudewandflächen sind mit vertikalem Grün (Klettergehölze) zu begrünen.
 Private Stellplätze innerhalb der Grundstücke bzw. Garagenvorflächen sind mit Rasengitter, Rasenpflaster oder Verbundsteinpflaster herzustellen.
 Grundsätzlich hat die Bepflanzung spätestens einem Jahr nach Fertigstellung bzw. der erstmaligen Nutzung zu erfolgen.
 - Einfriedungen
 Abgrenzungen zur Straße sind bis 0,80 m Höhe zulässig, zum Nachbargrundstück bis 1,20 m.
 Die Einfriedung zur Straße erfolgt als Holzzaun oder/und Heckenanpflanzung.
 Die Verwendung von Betonsteinen und Schmiedeeisen ist nicht zulässig.
 Mauern sind zum Zwecke der Einfriedung ebenfalls unzulässig.
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metall- und Kunststoffeile, großflächige Verkleidungselemente sowie grell- bunte Farben unzulässig.
 Zur Gestaltung der Außenfassade sind strukturierte Mineralputze in dezenter Farbigkeit oder Glattputze mit Farbstrich zu verwenden.
 Bei der Verwendung von Strukturputzen ist die Strukturierung vertikal zu führen.
 Zur Dacheindeckung sind hart gebrannte Materialien in roter Farbigkeit zu verwenden.
 (keine Papp-, Schindel- und Metallächer)
 - Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und werden auf ein Element je Grundstück begrenzt.
 Großflächige Tafeln in greller Farbigkeit sind unzulässig.
 - Verkehrsanlagen
 Das Plangebiet wird durch eine Erschließungsstraße (in die Abschnitte Planstr. A, B und C) und zwei Wendekreise erschlossen. Vom nördlichen Wendekreis zweigen eine Wohnstraße und ein Fußweg ab.
 Die Ausladung der Erschließungsstraße erfolgt als 4,50 m breite Fahrbahn, einem 0,75 m breiten, gepflasterten, rechts- und linksseitigen Ausweichstreifen und einem 1 m breiten Rasenstreifen mit Baumallee. Parkstellflächen sind grundsätzlich auf privater Grundstücksfläche entspr. den konkreten Anforderungen anzubieten.