

S A T Z U N G der Stadt Zittau

über den Bebauungsplan Nr. XXII "Musterhaussiedlung - An der Sportstraße"

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I Nr. 68 S. 2049), sowie nach § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26.07.1994 (SächsGVBl. S. 1401), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Februar 1997 (SächsGVBl. S.105), wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom 28.05.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. XXII für das Gebiet Musterhaussiedlung - An der Sportstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A - Planzeichnung in der Fassung vom 14.05.1998
Maßstab 1:500

Teil B - Text

Gebietsbeschreibung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke Nr. 1502/2, 1502/3 und einen Teilbereich des Flurstückes 1503/1 auf der Gemarkung der Stadt Zittau.

§ 1

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der besonderen Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR - § 3 Abs.1-2 Bau NVO) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die im WR-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 3 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Höchstgrenze für die Grundflächenzahl beträgt 0,3 sowie für die maximal zulässige Geschößflächenzahl 0,6.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit maximal II festgesetzt.

Ein Dachausbau der Wohngebäude ist zulässig, nicht zwingend.

Die Bestimmung der Gebäudehöhe erfolgt durch das Festsetzen einer maximalen Firsthöhe von 8.5 m und einer Mindesttraufhöhe von 3.0 m der baulichen Anlagen, bezogen auf die Höhe der Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich mit 242,4 m über NN .

Eine Unterkellerung der Wohngebäude ist nicht möglich.

Eine Anhebung der Geländeoberkante durch Massenausgleich in den Parzellen ist nur als Ausnahme zulässig.

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO u. § 6 SächsBO

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO).
Gemäß Eintragung in der Planzeichnung (Teil A) ist nur die Errichtung von Einzelhäusern möglich (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Im Baugebiet werden nur Baugrenzen festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Die Wohngebäude sind innerhalb dieser im Planteil festgesetzten Flächen zu erstellen.

Die Stellung der Hauptgebäude ist durch Festsetzung der Firstrichtungen geregelt.

1.4. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren als auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5. Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB u. § 21a BauNVO

1.5.1. Die verkehrsmäßige Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen Anliegerweg (AW 1 - EAE) als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrgassenbreite von 3,00 m. Die Gesamtbreite beträgt, einschließlich Randstreifen 0,25 m und 0,50 m (Kabel Straßenbeleuchtung) 3,75 m.

Als PKW-Wendemöglichkeit ist eine Wendestelle im Plangebiet festgesetzt. Diese Privatfläche wird im Rahmen der Zweckbestimmung öffentlich gewidmet (Wegerecht).

1.5.2. Garagen sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig (s.auch Punkt 2.1.).

Pro entstehendem Eigenheim ist der Nachweis von mindestens 1 und maximal 2 Stellplätzen in Garage, Carport oder Hoffläche auf dem Grundstück zu erbringen.

1.6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch im Bereich der Straßenverkehrsfläche einzuordnen.

Die Lage und die Anschlußpunkte der Hauptversorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind im Planteil festgesetzt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser der Wohngebäude ist in den Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße und das Regenwasser in den Burgmühlgraben abzuführen.

Beidseitig des im Plangebiet verlaufenden Abwasserkanals DN 700 ist ein Schutzstreifen von westlich 3 m und östlich 7 m festgesetzt (Bezugspunkt: Leitungssachse), der von jeglicher Überbauung freizuhalten ist. Im Geltungsbereich des B-Planes ist für diese Trasse ein Leitungsrecht festgesetzt.

In der westlichsten Parzelle ist ein Leitungsrecht in der Breite des Anliegerweges festgeschrieben. Zur Löschwasserversorgung wird am Ende der Erschließungsstraße ein Unterflurhydrant vorgesehen.

Im Plangebiet ist eine Müllsammelstelle ausgewiesen.

1.7. Grünflächen, Bepflanzung, Einfriedung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB

Ein gesonderter Grünordnungsplan wurde nicht erstellt, die grünordnerischen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan integriert.

Der vorhandene dichte Gehölzsaum entlang des Burgmühlgrabens wird entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB als Biotop, gemäß § 26 SächsNatSchG, im Bebauungsplan festgesetzt.

Die im Bestand erhaltenswerten Starkbäume sind im Planteil zur Erhaltung festgeschrieben.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist das Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke bestimmter Breite (s. Planteil A) sowie die anzupflanzenden Gehölze festgesetzt.

Der nicht überbaubare Grundstücksbereich wird als zu begrünende Fläche, unter Beachtung der weiteren Nutzungsmöglichkeiten, festgesetzt.

Innerhalb der Einzelparzellen sind mind. je 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (Auswahl gemäß Artenliste zur Pflanzung einheimischer Gehölze). Der Anteil an Koniferen darf 10 % der Bäume nicht übersteigen.

Die Grundstücksgestaltung hat so zu erfolgen, daß die natürlichen Geländebeziehungen erhalten werden.

2. Gestaltungsvorschriften

2.1. Gebäude

Garagen als An- oder Vorbauten am Hauptgebäude sind in der gleichen Dachform und Dachneigung wie das Wohnhaus zu errichten.

Blendende und stark reflektierende Materialien, verspiegelte Gläser sowie Riemchen- oder Fliesenbekleidung sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zulässig.

2.2. Verkehrsflächen, Zuwegungen

Der Anliegerweg ist unter Verwendung von versickerungsfähigen Material herzustellen.

Die Befestigung von Zufahrten ist nur im Bereich der Fahrspuren zulässig und nur versickerungsfähiges Material verwendbar. Letzteres gilt auch für die Hauszugänge.

Stellflächen für PKW sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und ebenfalls nur im Bereich der Fahrspuren, unter Verwendung von wasserdurchlässigem Material, zu befestigen.

§ 2

Für den Planbereich gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in d e r Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466). Erstellt wurde der Bebauungsplan gemäß den Festlegungen über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 5), den Bestimmungen der §§ 1, 2, 3, 4, 8 ff. des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch den Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I Nr. 68 S.2049) sowie den Vorschriften des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).

§ 3

Die Satzung tritt nach Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, gemäß § 11 BauGB, mit der Bekanntmachung der Genehmigung, entsprechend § 12 BauGB, in Kraft.

Zittau, den 28.05.1998

Stadt Zittau

.....
Der Oberbürgermeister



digitale Kopie