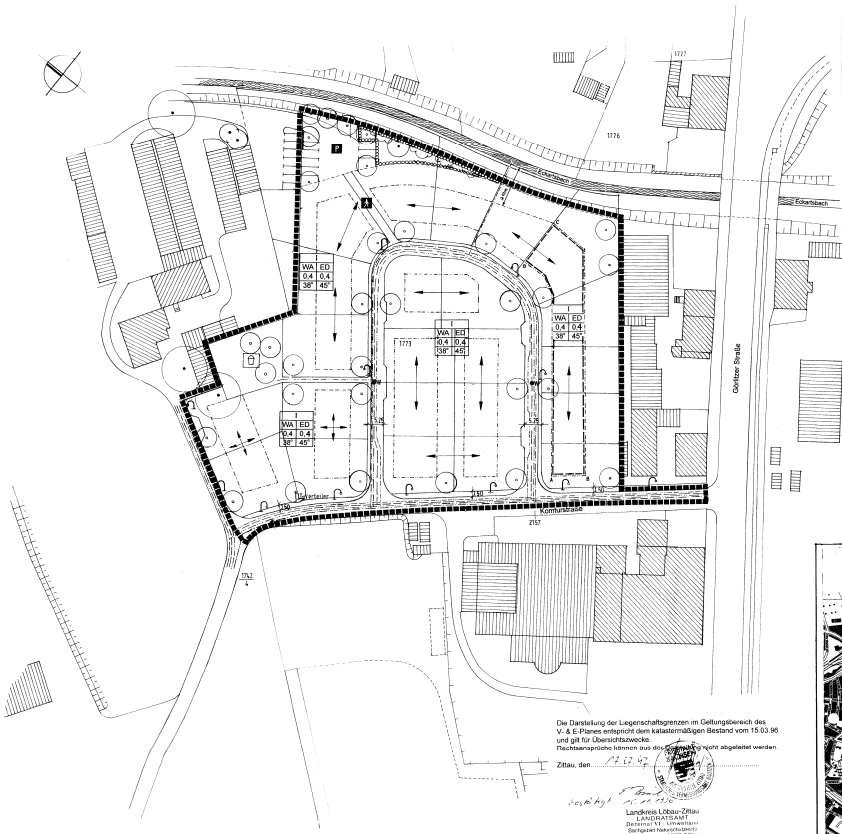
Teil A

Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 28 / 94

"Komturstraße, am Eckartsbach" Zittau



Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des V- & E-Planes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom 15.03.96 und gilt für Übersichtszwecke.
Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Zittau, den 17.03.97

Landkreis Löbau-Zittau
LANDRATSAMT
Dezernat VI Umweltschutz
Sachgebiet Naturschutz
Hochwalldorfer 25 02763 Zittau

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 28/94
"Komturstraße, am Eckartsbach" Zittau

Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

I. Gestaltungsvorschriften (§ 12 BauO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 Bau NVO)
Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§ 4 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 + 17 Bau NVO)
- Grundflächenzahl GRZ 0,4 (Untergrenze: 0,1)
- Geschoßflächenzahl GFZ 0,4 (Untergrenze: 0,1)
- Zahl der Vollgeschosse bei den Doppel- und Einfamilienhäusern: I
- Traufhöhe der Doppel- und Einfamilienhäuser max. 5,00 m
- Traufhöhe = OK Dachrinne über OK natürlicher Geländeoberfläche an der Außenwand des jeweils betreffenden Hauses.

3. Bauweise (§ 22 Bau NVO)
Offene Bauweise mit 7 Einzel- und 8 Doppelhäusern mit der Maßgabe einer maximalen Länge von 20 m (§ 22 Abs. 4 Bau NVO).

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Bau NVO)
Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Zwischen zwei Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern ist die Abstandsfläche der Grundstücke mit Nebenanlagen (z.B. Garage/Carport) überbaubar.
Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Eine Belastung der angrenzenden Grundstücke mit Leitungsrechten wird nicht vorgesehen. Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsraum verlegt.

5. Äußere Erschließungsstraße
Anfang der Äußenerschließungsstraße und in Angrenzung des Planungsgebietes ist ein Fußweg mit einer Breite von 1,50 m und einem Hochbord von 12 cm Höhe zu errichten.
Im Zusammenhang mit dem Hochbordeinbau ist eine Straßenentwässerungsanlage mittels eines einseitigen Gefälles der Straßendecke in Richtung Hochbord auszuführen.
Der Fußweg kann gleichzeitig zur Trassenverlegung erforderlicher Versorgungsleitungen sowie für die Straßenbeleuchtung benutzt werden.

6. Innere Erschließungsstraßen
Die innere Erschließungsstraße wird als Anwohnerstraße mit einer Breite von 5,25 m festgelegt. Die Straßenbreiten betragen:
0,25 m Sicherheitsstreifen auf der Innenseite
4,00 m mit Betonsteinen befestigte Fahrbahn
1,00 m auf der Außenseite mit anderer Belagsart befestigter Sicherheitsstreifen niveaugleich mit eingebauter Straßenbeleuchtung
Zur Erfassung des Straßenoberflächenwassers ist eine leichte Mulde zwischen der 4 m breiten Fahrbahn und dem 1 m breitem Sicherheitsstreifen auszubilden.
Die innere Erschließungsstraße wird verkehrsrechtlich der Komturstraße untergeordnet. Die Anbindung wird baulich mit durchgehendem Bord und abgesenktem Fußweg festgesetzt.

7. Entwässerung
Regenwasser und Schmutzwasser sind über ein Trennsystem zu entsorgen.
Unbelastetes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Das überschüssige Regen- und Oberflächenwasser wird in den Eckartsbach geleitet.
Die Entwässerung der Straße erfolgt in einer Muldenrinne zwischen Sicherheitsstreifen und Fahrbahn.
Das Brauch- und Schmutzwasser der in dem Planungsgebiet entstehenden Häuser wird in das zentrale Abwassernetz eingeleitet.

8. Kinderspielplätze
Es ist ein Kinderspielplatz im Nordosten des Baugebietes vorzusehen.

9. Festsetzung zu Gebäuden
Für die Einzel- und Doppelhäuser sind folgende Dachformen zulässig:
- Satteldachkonstruktion mit beidseitig gleicher Neigung und Mittelfirst.
- Im Winkel stehende Satteldachhäuser mit gleicher Dachneigung sind zulässig.
- Walmdächer sind zulässig.

Die Dachneigung wird auf 38° bis 45° festgesetzt.
Die in der Zeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
Die Dachflächen sind mit Dachpfannen in ortsüblichen Farben einzudecken.
Dachaufbauten sind nur bis zu 2/3 der Hauptdachlänge zulässig.
Der traufseitige Dachüberstand wird auf max. 0,50 m festgesetzt.
Kleine Flachdachanbauten sind zulässig.
Überdachte Stellflächen (Carports) sind mit bekiesten oder begrünten Flachdach herzustellen. Die Dächer der im südlichen Bereich der Grundstücke befindlichen Garagen und Carports sind als Terrassenflächen zu gestalten.

10. Festsetzungen zur Gebäudegestaltung
Alle Gebäude sind mit ortsüblichem Außenputz zu versehen. Ein Verblender im Erdgeschoßbereich ist zulässig.
Die Gebäudesockel können bis zur OK Kellerdecke, höchstens jedoch bis 80 cm Höhe, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, verkleidet werden.
Auffällig gemusterter und strukturierter Verputz ist nicht zugelassen. Für die Farbgebung, wie den gebrochene Weißtöne sowie Sandgelb oder Sandocker festgesetzt. Grelle Farben sind nicht zulässig.
Bei der Gestaltung der Hausgiebeldreiecke kann Holz als Paneelkonstruktion oder als komplette Verkleidung eingesetzt werden. Es ist mit einem hellen bis mittelbraunen, lasierenden Anstrich zu versehen.
Hochrechteckige Fenster sind zu bevorzugen. Tür- und fensterlose Wandflächen mit einer Größe von mehr als 50 m² sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Innerhalb des Wohngebietes ist das Aufstellen von Werbeanlagen und Automaten nicht zulässig (§ 13 BauO).

11. Passiver Immissionsschutz
Innerhalb der mit A-B-C-D gekennzeichneten überbaubaren Fläche wird für die Wohngebäude zur Seite der vorhandenen Autowerkstatt passiver Immissionsschutz festgesetzt. Die Fenster müssen die Schallschutzklasse 3 aufweisen.

12. Einfriedungen
Grundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche einzufrieden. Als Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzen zugelassen.
An den Grenzen zur freien Landschaft und zur Eckartsaue sind nur freiwachsende standortheimische Hecken zugelassen, zwischen den einzelnen Grundstücken sind geschnittene Hecken möglich. Undurchlässige Zäune sind nicht zulässig.
Die ständige Durchgangsmöglichkeit zum Planungsgebiet über die öffentlichen Stellplätze im nördlichen Bereich ist zu gewährleisten.
Die Höhe der Einfriedungen zur freien Landschaft ist auf max. 1,2 m, innerhalb der Wohngebiete auf max. 1,0 m begrenzt. Ein durchgehender Sockelaufbau der Einfriedungen ist nicht zugelassen.
In den Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sind Einfriedungen in Gebäudefluchtl zugelassen.

13. Befestigte Flächen
Zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Die Klassifizierung des Straßen- und Wegenetzes ist durch unterschiedliche Pflasterstruktur/ en deutlich zu machen.
Die innere Erschließungsstraße ist mit Betonsteinpflaster (kein Verbundpflaster!) zu versehen.
Hofflächen, Parkplatzplätze Zufahrten und alle nicht gärtnerisch genutzten Flächen auf den Grundstücken sind nicht bituminös auszubauen, sondern in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, z. B. Betonsteinpflaster mit verbreiterten Rasenfugen (Ökopflaster).
Versätze in den Straßenfluchten zur Verkehrsberuhigung sind durch farbliche Pflasterdifferenzierungen optisch hervorzuheben.
Fußwege innerhalb des Baugebietes sind mit Betonpflaster farblich differenziert zu gestalten, unter Verzicht auf die Ausbildung von Hochborden.
Die äußere Erschließungsstraße (Komturstraße) erhält eine bituminöse Oberfläche und ist vom Fußweg durch die Ausbildung eines 12 cm hohen, abgerundeten Hochbordes zu trennen. Die Fußwegbreite beträgt 1,50 m.

14. Hausmüllcontainer
Die Hausmüllcontainer sind innerhalb der Grundstücke gegen Sicht geschützt aufzustellen (Müllschränke, Einfassung mittels Pergolen, Hecken o.ä.)

15. Nebenanlagen
Nebenanlagen (z.B. Carports/Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

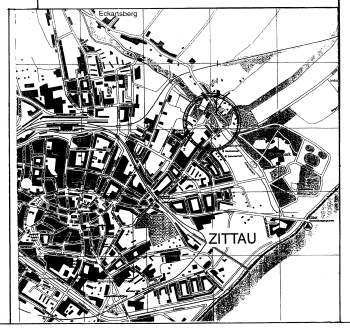
16. Grünordnerische Festsetzungen
Als Pflanzgehölze sind im gesamten Geltungsbereich die vom StUfa empfohlenen Arten zur besseren Eingliederung in die vorhandene Umgebung vorzusehen.
Vom Merkblatt Naturschutz sind die Punkte 1 - 9 sowie der Punkt 15 zu berücksichtigen.
Die nicht überbaubaren Flächen der Privatgrundstücke werden gärtnerisch gestaltet.
Für alle 200 m² nicht überbaubare Fläche wird 1 heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum bepflanzt. Je 4 Stellplätzen ist ebenfalls ein standortheimischer Laubbaum mit 12 bis 16 cm Stammumfang zu pflanzen.
Die bestehenden Bäume werden in die Freiflächenplanung einbezogen. Eventuelle Bäume, die gefällt werden, sind durch Bäume zu ersetzen, die den gleichen Stammdurchmesser haben.
Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Auen des Eckartsbaches werden durch Baum- und Strauchpflanzungen ergänzt. Zwischen Eckartsbach und Bebauung ist ein Mindestabstand von 10,00 m einzuhalten.
Parkplätze und Zufahrten auf den Grundstücken sind mit Betonsteinpflaster mit verbreiterten Rasenfugen (Ökopflaster) zu versehen.

Artenauswahl
Baumarten: (Stammumfang mind. 12-16 cm)

1.	Feldahorn	7.	Rotbuche	13.	Stieleiche
2.	Spitzahorn	8.	Holzapfel	14.	Silberweide
3.	Bergahorn	9.	Zitterpappel	15.	Eberesche
4.	Birke	10.	Vogelkirsche	16.	Winterlinde
5.	Moorbirke	11.	Traubenkirsche	17.	Bergulme
6.	Hainbuche	12.	Wildbirne	18.	Feldulme

Sträucher: (Pflanzhöhe mind. 0,60 m)

1.	Roter Hartriegel	5.	Seidelbast	9.	Echte Himbeere
2.	Haselnuß	6.	Vogelkirsche	10.	Traubenholunder
3.	Weißdorn	7.	Traubenkirsche	11.	Schwarzer Holunder
4.	Spindelstrauch	8.	Brombeere	12.	Eberesche



C. Hinweise

1. Bodenschutz
Das bei den Bauarbeiten entstehende Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu unterhalten.
Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen, Schad- und Reststoffen sind zu verhindern.
Anschüttungen von Böschungen und Auffüllungen zum Zwecke des Reliefausgleiches sind auf die lokalen Bodenarten abzustimmen.

2. Grundwasser
Sind im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserhaltung erforderlich, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § § 2 und 3 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.
Bauwerksunterkanten sind möglichst über dem mittleren Grundwasserstand festzuhalten. Sofern dies nicht möglich ist, sind im Grundwasser liegende Gebäudeteile als wasserdichte Wannen grundwasserunfluftig auszubilden.
Bei jeglicher Art der Baumaßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, daß der Grundwasserspiegel keinesweys gesenkt wird.
Jede nachteilige Veränderung der Beschaffenheit des Grundwassers ist auszuschließen.

3. Archäologische Funde
Bei Bauarbeiten zutage kommende archäologische Funde sind sofort der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden, die Funde soweit als möglich unverändert zu belassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Auf Beachtung der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen wird hingewiesen.

4. Altlasten
Im Zuge der Baumaßnahmen bekanntwerdende nicht unerhebliche Bodenbelastungen sind gem. § 10 Abs. 3 EGAB Unverzüglich der zuständigen Behörde (Landratsamt, Umweltamt) anzuzeigen.

5. Schutz und Verlegung bestehender Versorgungsleitungen
Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Bauarbeiten in der Nähe elektrischer Erd- oder Freileitungen bzw. Erdgasfernleitungen sind einzuhalten.
Die entsprechenden Richtlinien des zuständigen EVU bzw. Gasversorgungsunternehmens sind zu beachten.
Bauausführende Unternehmer sind durch den Auftraggeber auf diese Richtlinien hinzuweisen.
Die im Planungsbereich befindliche Elektroleitung der Strom- und Wärmeversorgung Zittau GmbH ist in der Ringstraße zu verlegen.
Zur Sicherung der Einhaltung der vorgegebenen Mindestabstände sind vermessungstechnische Festlegungen der im Leitungsbereich der Hochdruck-Gasleitungen zur Ausführung kommenden Verkehrsflächen in Abstimmung mit dem zuständigen Gasversorgungsunternehmen vorzunehmen (Ortung und Absteckung der Leitungstrasse).
Die vorhandene Wasserleitung im Bebauungsgebiet ist neu einzuordnen. Im Zuge der wasserseitigen Erschließung ist sie in der Ringstraße zu verlegen.

6. Schutz bestehender Kabelanlagen
Vor Beginn von Grabe- und Bauarbeiten ist bei der Telekom zu erfragen, ob bestehende Fernmeldeleitungen von den beabsichtigten Arbeiten berührt werden. In diesem Fall sind die Kabelschutzanweisungen der Telekom genau zu beachten. Die bauausführenden Firmen sind auf die Kabelschutzanweisungen durch den jeweiligen Bauherrn aufmerksam zu machen.

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 19.12.1996 mit Beschluss-Nr. 138/12/96 von der Gemeindevertretung beschlossen. Sie besteht aus der Planzeichnung (Teil A) mit dem Text (Teil B) in der Fassung vom 23.10.1996. Der Satzung liegt (liegt) eine Grünbestandsplan (Fassung vom 05.11.1996) sowie die Begründung.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Zittau, den 24.03.2006

Der Oberbürgermeister

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

	I	
WA		ED
0,4		0,4
38°		38°

max. Geschoßzahl	
Gebiet	Bauweise
GFZ	GRZ
min. Dachneigung	max. Dachneigung

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		
WA	Allgemeines Wohngebiet	ED	nur Einzel- und Doppel-Häuser zulässig
	überbaubare Grundstücksfläche	38°	minimale Dachneigung
	nicht überbaubare, zu begrünende Dachfläche	45°	maximale Dachneigung
0,4	Grundflächenzahl	0,4	Geschoßflächenzahl

Baulinien und Baugrenzen

Baulinie (Überschreiten und zurücktreten unzulässig)

Baugrenze (zurücktreten zulässig)

Gestaltung der baulichen Anlagen

SD Satteldach

FD Flachdach

Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen, Straße mit Gehweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Besucher - Stellplätze (privat)

Weitere Nutzungsarten

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen des passiven Schallschutzes

Führung unterirdischer Versorgungsanlagen:

Abwasserleitung

Oberflächenentwässerung

Gasleitung

Fernwasserversorgung mit Hydrant

Straßenbeleuchtung

Grünflächen

Zweckbestimmung

Kinderspielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Streuchern

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bestandsangaben

Wohngebäude

1773 Flurstücksnummer

Wirtschafts- und Nebengebäude

Böschungen

Bäume, vorhanden

Sträucher, vorhanden

Wasserflächen

Bodenordnung

geplante Neuparzellierung (nicht verbindlich)

Architekt: AST. Architektur + Stadtbau Planungsbüro Hamburg, Rödingsmarkt 52 · 20459 Hamburg, Telefon 040/36 40 10 · Fax 040/36 40 10			
Auftr.: Wohnbebauung "Komturstraße, Am Eckartsbach" Zittau			
Planinhalt: Vorhaben- und Erschließungsplan			
Maßstab: 1:500	Datum: 23.10.96	Ztn.: AB\WP\PAZBJ15	Bauh.-Nr.: 68-00-01