

# Große Kreisstadt Zittau

## Bebauungsplan Nr. XXI „Wohnbebauung Eichgraben - Am Walde“

### Entwurf der 1. Änderung

#### Teil B - Textliche Festsetzungen

> *Ergänzungen sind kursiv dargestellt und entfallende Festsetzungen gestrichen*

---

#### 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 BauNVO) festgesetzt. *Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt zwei.*

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 Geschossflächenzahl 0,45.

~~Die Bestimmung der Gebäudehöhe erfolgt durch das Festsetzen maximalen einer maximalen Traufhöhe (Schnittkante der äußeren Oberfläche der Außenwände mit der Dachhaut) von 4,0 m~~

*Es wird ein Höchstmaß für die Wandhöhe (Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Gebäudeaußenwand) von 7,0 m, festgesetzt. Davon ausgenommen sind Giebelwände von Gebäuden mit Dächern von mindestens 35° Dachneigung.*

*Die maximale Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage) beträgt 9,50 m.*

*Die Höhenangaben beziehen sich auf die Höhe der jeweils anbaufähigen Verkehrsfläche über HN als unteren Bezugspunkt (festgesetzter Bezugspunkt s. Eintragung im Planteil: jeweils auf der das Grundstück erschließenden Stichstraße).*

*Die maximale Geschoszahl beträgt zwei Vollgeschosse.*

~~Die angegebenen Straßenhöhen sind, bezogen auf die Mitte des Baufensters, zu interpolieren.~~

Eine Unterkellerung der Wohngebäude sowie der Dachausbau sind *zulässig*, aber nicht zwingend.

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 *im WR 1* nur die Errichtung von Einzelhäusern und *im WR 2* wahlweise die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.  
*Im Baugebiet sind sowohl Baulinien als auch Baugrenzen festgesetzt.*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen *bzw. i.V.m. Baulinien* in der Planzeichnung, gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO, bestimmt. Die Wohngebäude sind innerhalb dieser im Planteil festgesetzten Flächen zu erstellen. ~~an Baulinien ist zu bauen.~~

Die Stellung der Hauptgebäude ist durch die Festsetzung der Firstrichtungen geregelt.

**1.4. Nebenanlagen**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ~~14 BauNVO~~

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

**1.5. Verkehrsflächen, Garagen, Carports und Stellplätze**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB ~~u. § 21a BauNVO~~**1.5.1.** Die verkehrsmäßige Erschließung ~~des Plangebietes~~ Grundstücke erfolgt ~~von der Olbersdorfer Straße über eine neue Erschließungsstraße (Regelquerschnitt I) entlang der westlichen Grenze der Obstplantage auf den Weg „Am Walde“, der entsprechend der Richtlinie (EAE 95) als Anliegerstraße ausgebaut werden muß. Am östlichen Ende dieser Erschließungsstraße befindet sich eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Östlich des Wendehammers bleibt der Gehweg erhalten. über die von der Olbersdorfer Straße abzweigenden Straßen „Zur Waldsiedlung“ und „Am Walde“.~~

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ~~zwei~~ 5 Stichstraßen mit Wendemöglichkeit für PKW. ~~(Regelquerschnitt II) zur Erschließung der nördlichen Grundstücke ab. Die Stichstraßen erhalten je eine Wendemöglichkeit für PKW.~~

Regelquerschnitt II  
Mischverkehrsfläche

Fahrbahnbreite von	3,00 m
beidseitig jeweils	0,50 m befahrbarer Randstreifen

~~Die Straßenquerschnitte sind auf dem Plan ersichtlich.~~

**1.5.2.** Garagen, Carports und Stellflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die Anordnung von Garagen als überdachte An-, Ein- oder Vorbauten am Hauptgebäude ist, unter Einbeziehung des Daches bzw. der gleichen Dachneigung, anzustreben.

~~Garagen und Carports dürfen die Baulinie entlang der Erschließungsstraße nicht überschreiten.~~

Ausnahme:

~~In den beiden westlichen Parzellen ist die Überschreitung der Baulinie zulässig.~~

**1.6. Ver- und Entsorgungsanlagen, Leitungsrecht**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

~~Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch einzuordnen.~~

Die Hauptleitungen zur Ver- u. Entsorgung liegen, soweit möglich, im öffentlichen Verkehrs-

raum. Für Teilbereiche ~~sind werden~~ Leitungsrechte zur Führung der öffentlichen Ver- u. Versorgungsleitungen über die betreffenden Grundstücke festgesetzt. ~~Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Leitungsrecht sind zu Gunsten der Stadtwerke Zittau GmbH zu sichern.~~

~~Die Fläche für Leitungsrecht ist von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.~~

~~Zur elektrotechnischen Versorgung ist an der Olbersdorfer Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) eine Umspannstation vorgesehen.~~

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das nicht versickerungsfähige Oberflächenwasser wird gesammelt und einem der Wasserläufe zugeführt.

Die Sammelstellen für die Abfallentsorgung befinden sich an der Straße „Am Walde“, parallel zum Straßenverlauf. ~~Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist am Ende der Erschließungsstraße angeordnet.~~

## 1.7. Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

~~Zur Reduzierung versiegelter Flächen werden die Randstreifen der Erschließungsstraße (Regelquerschnitt I), sowie die Stichstraßen in der gesamten Breite mit versickerungsfähigem Material angelegt.~~

~~Die öffentlichen PKW-Stellflächen erhalten ebenfalls eine wasserdurchlässige Ausführung.~~

~~Die westlichen Stellplätze werden zusätzlich mit 4 Laubbäumen überstellt.~~

~~Der östliche Teil des Flurstückes Nr. 2925-2813/1, der eine extensiv genutzte Wiesenfläche darstellt, ist von der Bebauung freizuhalten und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) festgesetzt. Durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen soll aus dem strukturarmen Ufersaum ein strukturreicher Gehölzbestand bei Erhalt des natürlichen Charakters entwickelt werden.~~

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

10 % der Grundstücksfläche sind mit mindestens 2 standortheimischen Laubbäumen (Mindestumfang von 12 -14 cm) oder 2 hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen (Auswahl gemäß Liste vorgeschlagener Gehölzarten).

Entlang der ~~äußeren, außerhalb des Plangebietes gelegenen~~ Erschließungsstraßen „~~Am Walde~~“ (Regelquerschnitt I) ist in den Vorgartenbereichen ~~im Plangebiet~~ die Anpflanzung von Nadelgehölzen unzulässig. Ansonsten ist der Einsatz von Nadelgehölzen auf 10 % der gepflanzten Gehölze zu beschränken.

Als Sichtschutz sind entlang der Abfallsammelstellen auf den Grundstücken Strauch/Heckenpflanzungen vorgeschrieben (Auswahl gemäß Liste).

Bei Grundstückseinfriedungen sind vorzugsweise standortheimischen Laubhecken zu verwenden.

Die Zuwegungen und Stellplätze auf den Grundstücken sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

Die Grundstücksgestaltung hat so zu erfolgen, dass die natürlichen Geländebeziehungen erhalten bleiben.

Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

### Liste der Gehölzarten

#### Bäume:

- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Weißbirke (Betula pendula)

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- hochstämmige Obstbäume: Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche

**Hecken:**

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Berberitze (*Berberis thunbergii*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Scheinquitte (*Chaenomeles japonica*)
- Philadelphus in Sorten
- Forsythia in Sorten
- Alpenbeere (*Ribes alpinum*)
- Spiraea in Sorten
- Flieder (*Syringa vulgaris*)

**1.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

*Schornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, deren Austrittsöffnung eine Höhe von 7,5 m unterschreitet, müssen einen Mindestabstand von 15 m zur nächstgelegenen Baugrenze haben. Die Oberkante der Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen liegt maximal 6,5 m über dem im Planteil angegebenen Bezugspunkt (Eintragung jeweils auf der das Grundstück erschließenden Stichstraße: Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche).*

**2. Gestaltungsvorschriften**

§ 9 Abs. 4 BauGB

**2.1 Gebäude**

*Für die Wohngebäude wird keine Dachform vorgeschrieben. ~~Sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38°–45° festgesetzt.~~*

*Die Anordnung von Krüppelwalmen ist zulässig.*

*Dachgauben sind bis max. 2/3 der Gebäudelänge möglich. ~~Liegende Dachfenster und Luken dürfen in der Summe ihrer Breiten (auf einer Dachfläche) 1/5 der Dachlänge nicht überschreiten.~~*

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

*Erker sind als untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,8 m zulässig und dürfen in ihrer Breite 3,6 m nicht überschreiten.*

*Zur Dacheindeckung sind grundsätzlich feste Dachsteine zu verwenden.*

*Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie sich in die Gesamtdachgestaltung in Form und Farbe einfügen.*

**2.2. Zuwegungen, Einfriedungen**

Zufahrten, Stellflächen und Hauszugänge sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

Einfriedungen sind als geschnittene Laubhecken oder Holzzaun zulässig. Die Höhe von *Zäunen der Einfriedung* darf max. 1,20 m betragen, *die Höhe von Hecken maximal 1,80 m.*

Zittau, den 12.04.2016