

## **Große Kreisstadt Zittau**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXI „Wohnbebauung Eichgraben - Am Walde“**

#### **S A T Z U N G**

##### **Teil B Textliche Festsetzungen**

**Fassung 12.04.2016**  
mit redaktionellen Änderungen vom 09.08.2016

## **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.

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.

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

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.

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 die Festsetzung der Firstrichtungen geregelt.

### **1.4. Nebenanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

### **1.5.1.** Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über 5 Stichstraßen mit Wendemöglichkeit für PKW.

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

### **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, vorzusehen.

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

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

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

Für Teilbereiche sind Leitungsrechte zur Führung der öffentlichen Ver- u. Entsorgungsleitungen über die betreffenden Grundstücke festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Leitungsrecht sind zu Gunsten der Versorgungsträger zu sichern.

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

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

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.

## **1.7. Bepflanzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 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 an der Straße Strauch/ Heckenpflanzungen auf den Grundstücken vorgeschrieben (Auswahl gemäß Liste).

Bei Grundstückseinfriedungen sind vorzugsweise standortheimischen Laubhecken zu verwenden.

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

### **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.

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

### **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 darf max. 1,20 m betragen, die Höhe von Hecken maximal 1,80 m.

Zittau, den 12.04.2016 und 09.08.2016