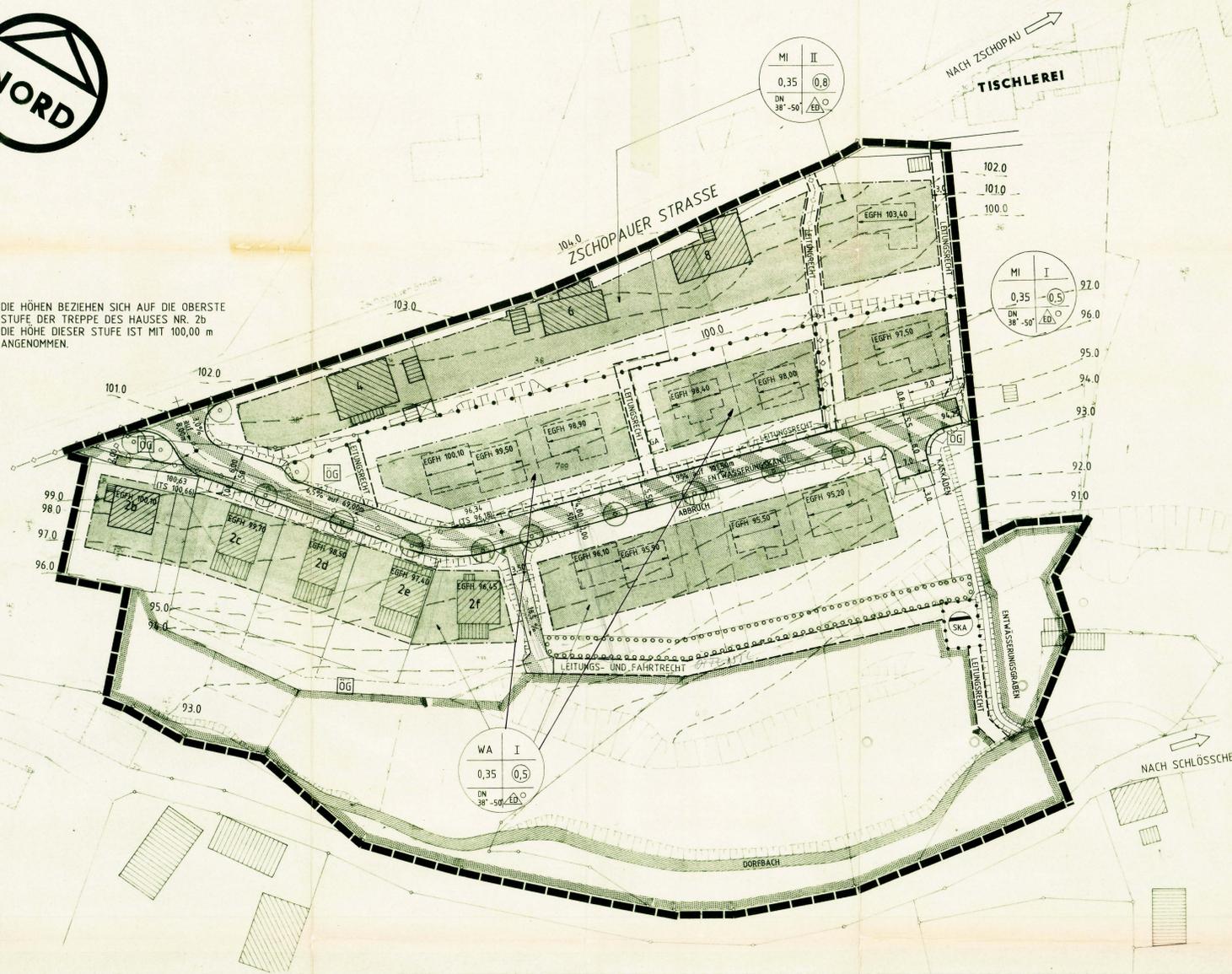




DIE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF DIE OBERSTE STUFE DER TREPPE DES HAUSES NR. 2b DIE HÖHE DIESER STUFE IST MIT 100,00 m ANGENOMMEN.



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1, 2 und 3 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 und BauO in der Fassung vom 20.07.1990.

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
 Ausgeschlossen werden: Tankstellen, Gaststätten
 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
 Ausgeschlossen werden: Tankstellen, Vergnügungsstätten nach BauNVO § 6, Abs. 2, Nr. 8 und § 6, Abs. 3.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.1.3 Zahl der Wohnungen:

Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind bei eingeschossiger Bebauung maximal 2 und bei zweigeschossiger Bebauung maximal 3 Wohnheiten pro Bauplatz zulässig

1.2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise

1.3 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan durch Pfeile festgelegten Hauptrichtungen der Gebäude sind einzuhalten.

1.4 Nebenanlagen: (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen, mit Ausnahme von Schuppen zur Kleintierhaltung oder Brennholzlagerung, sowie Gartenlauben, bzw. Garten- und Gerätehäuschen.

1.5 Böschungen an Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 und § 9 Abs. 2 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB. Böschungen auf angrenzenden Grundstücken sind zu dulden.
 Das Neigungsverhältnis der Böschungen beträgt 1:1,5.

1.6 Pflanzgebot: (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGG)

Zur Einbindung der Siedlung in den Außenbereich sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen mit einheimischen Obst-, Laub- und Nadelgehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der Grundstücke sind pro 200 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Baum zu pflanzen. Die geplante Bepflanzung ist im Bauplan nachzuweisen.

1.7 Öffentliche Pflanzflächen und Baumstandorte:

Die an die Baugrundstücke angrenzenden Flächen sind vom jeweiligen Eigentümer, die innerhalb der Verkehrsfläche liegenden, vom nächstliegenden Grundstückseigentümer, zu pflanzen und sauber zu halten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990.

2.1 Gebäudehöhen:

Gebäudehöhen bei eingeschossiger Bebauung max. 3,75 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) bis zum Schnittpunkt zwischen Wandaußenseite und Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt 6,60 m. Bei zweigeschossiger Bebauung erhöhen sich die vorgenannten Zahlen um max. 2,75 m. Die eingetragene EGFH darf max. um +25 cm verändert werden.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen:

Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind zulässig zulässig.
 Der anfallende Baugrubenaushub ist zum größten Teil auf dem jeweiligen Baugrundstück durch entsprechende Modellierung des Geländes unterzubringen. Die Profilierung ist am Übergang zu den angrenzenden Grundstücken, im Baugesuch durch Geländeschnitte darzustellen.

2.3 Dachform und Dachneigung:

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen. Krüppelwalm sind zulässig. Die Dachneigung des Hauptdaches muß mind. 33°, die des Dachaufbaus (Dachgaube) mind. 28° betragen. Die Dachgaube muß mind. 1 m vom First entfernt in die Dachhaut einschließen. Sie muß von der Traufwand abgerückt werden, bei Dächern ohne Kniestock mind. 1 m, bei Dächern mit Kniestock mind. 1 m vermindert, um das Maß der Kniestockhöhe. Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von den Giebelseiten muß mind. 1,50 m betragen. Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,5 qm nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung und Dachform einheitlich zu gestalten. Die Dächer der Garagen sind als Flachdach zulässig, bzw. in das Dach des Hauptgebäudes einzu beziehen.

2.4 Dachdeckung:

Die geneigten Dächer der Gebäude sind mit Ziegel bzw. Betondachsteinen in blau-grauer Farbe bzw. Schiefer zu decken.
 Bei nachweislicher Verwendung von Solarhelzungen können auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.

2.5 Garagen bzw. überdachte Stellplätze:

Sie sind nur innerhalb der Bauflächen und den besonders ausgewiesenen Garagenflächen zulässig. Die überbaute Fläche darf 40 m² nicht überschreiten. Im Grenzbereich sind sie so zu gestalten, daß angebaut werden kann. Unmittelbar aneinandergebaute Garagen sind auf ein Höhenniveau zu legen und im Gesims gestalterisch und farblich gleich auszubilden.

Der Abstand der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,00 m betragen.

2.6 Äußere Gestaltung:

Schwarze und auffallende grelle oder reflektierende Farben sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenwände nicht zulässig, ausgenommen Schieferverkleidung.

2.7 Einfriedungen

an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, ansonsten bis 1,50 m zulässig.

2.8 Stellplätze:

Für jede Hauptwohnung sind 2 Stellplätze, für Einliegerwohnungen je 1 zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

2.9 Leitungsrecht:

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Weissbach für Abwasser- und Trinkwasserversorgung. Die hierdurch belasteten Flächen dürfen nicht überbaut werden.

2.10 Fahrrecht

Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Flurstücke.

3. Aufzuhelbende Festsetzungen

Alle früher im Plan-Gebiet getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Planes (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MI

Mischgebiet (BauNVO § 6)

WA

Allgemeines Wohngebiet (BauNVO § 4)

I,II

Zahl der Vollgeschosse (BauNVO § 18 in Verbindung mit § 2 Abs. 5 LBO)

0,35

Grundflächenzahl, hier z.B. 0,35 (§ 17 Abs.1 und § 19 BauNVO)

0,5/0,8

Geschossflächenzahl, hier z.B. 0,5/0,8 (§ 17 Abs.1 und § 20 BauNVO)

DN 38°-50°

Dachneigung hier 38°-50°

○

Bauweise offen

△

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachneigung	Bauweise

↑

Aufschüttung

↓

Abgrabung

GA

Garagen (§ 12 BauNVO) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

→

Stellung der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

→

Firstrichtung Hauptgebäude

EGFH

Nicht überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze

EGFH

Überbaubare Grundstücksfläche mit möglicher Gebäude-Standort- und festgelegter Erdgeschoss-Fußbodenhöhe "EGFH" Baugrenze

EGFH

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

II. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Verkehrsberuhigte Strassen und Wege

Mischflächen (Tempo 30-Zone)

96,34
[TS 96,18]

Strassenhöhen

○

Fahrbahnhöhe Tangentenschnittpunkt

○

Tangentenschnittpunkt

OG

Ausrundungsbogenanfang /-ende

○

Grünflächen

○

Öffentliche Grünflächen

○

Landwirtschaftlichefläche

III. Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

für Einzelbäume

flächenhafte Anpflanzung von bodenständigen Bäumen und Sträuchern

IV. Sonstiges

Sammelküranlage

Mit Leitungsrecht belastete Fläche

Vorgesehene Flurstücksgrenze (unverbindliche Vorkennung)

Höhenschichtlinien

VERFAHRENSVERMERKE

Beschließung über Aufstellung des Bebauungsplanes und öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 17.10.1991

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB vom 14.11.1991 bis 16.12.1991

Feststellungsbeschluss des Entwurfes am 15.06.1992

Als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt vom 27.07.1992 bis 29.08.1992

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekanntgemacht am bzw. in der Zeit vom 13.08.1992 bis 14.08.1992

durch Einwickeln ins Antrags- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Weissbach

Wertung der fristgerecht eingegangenen Bedenken und Anregungen am 14.08.1992

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 20.10.1992

Genehmigt gemäß § 11 BauGB vom Regierungspräsidium Chemnitz mit Erlaß vom 12. Oktober 1993 Nr. AZ: S1.2/LS 91-2-1-5723-1/93

Öffentlich bekannt gemacht am 08. November 1993, und damit rechtsverbindlich



Bürgermeisterin

GEMEINDE WEISSBACH

KREIS ZSCHOPAU

BEBAUUNGSPLAN

GERICHTSWIESE

Höhenangaben im örtlichen System

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet

23.03.1992 Bartholomä, den 01.10.1991

Anerkannt: Weissbach, den 27.03.1992



Bürgermeisterin