


VERFAHREN


DIE GEMEINDE FRIEDRICHSWALDE-OTTENDORF HAT MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETERVERSAMMLUNG VOM 22.7.93 DIE AUFSTELLUNG DES PLANENTWURFS GEMÄSS § 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

FRIEDRICHSWALDE-OTTENDORF, 16. Dez. 1992


BURGERMEISTER
R. T. A.


DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES VOM 03.04.1992 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 BAUGB VOM 27.9.92 BIS 27.12.92 IN DER GEMEINDE FRIEDRICHSWALDE-OTTENDORF OFFENTLICH AUSGELEGT. *Am 11.12.92 bis 15.12.92*

FRIEDRICHSWALDE-OTTENDORF, 16. Dez. 1992


BURGERMEISTER
R. T. A.


DIE GEMEINDE FRIEDRICHSWALDE-OTTENDORF HAT MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETERVERSAMMLUNG VOM 22.7.93 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIEDRICHSWALDE-OTTENDORF, 16. Dez. 1992


BURGERMEISTER
R. T. A.


DIE GEMEINDE FRIEDRICHSWALDE - OTTENDORF HAT DEN BEBAUUNGSPLAN DEM LANDRATSAMT PIRNA NACH § 246 a ABS 1 NR 4 BAUGB ANGEZEIGT. EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN BEI DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VOM LANDRATSAMT NICHT GELTEND GEMACHT.

FRIEDRICHSWALDE - OTTENDORF, 22. Juli 1993

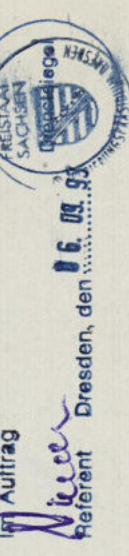

I.A.
R. T. A.

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS WURDE AM 20.7.93 ORTSÜBLICH BEKANNTGEGEBEN. MIT DIESER BEKANNTMACHUNG TRITTT DER BEBAUUNGSPLAN INKRAFT.

FRIEDRICHSWALDE-OTTENDORF, 22. Juli 1993


BURGERMEISTER
R. T. A.

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Bescheid des Landratsamts Pirna am 20.7.93 Dresden vom 17.7.93 (AZ: 1.2.2-1/93)



BEBAUUNGSPLAN WOHNSIEDLUNG ZIEGELSTRASSE

FRIEDRICHSWALDE - OTTENDORF

IPRO Ingenieur-Planungs- und Projektmanagement		Schneersstraße 70 Postfach 410 0 8020 Dresden Telefon 4651 10 Telefax 4651 554	
Lage: ungenutzt		Vormauer: 4	
Voll: Nr. 2807/05-001		Telefon: 4651 10	
Blatt: 1		Objekt: WOHNSIEDLUNG ZIEGELSTRASSE FRIEDRICHSWALDE - OTTENDORF	
Blatt: 1		Antragsteller: R. T. A.	
Blatt: 1		Baujahr: 1992	
Blatt: 1		Bauart: BEBAUUNGSPLAN VERFAHREN	
Blatt: 1		Blatt: 1	

3.2.2 Das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauG)

- An den im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Stellen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) + b) BauG einheimische Bäume, Sträucher und Gehölze zu pflanzen oder zu erhalten.
- Je Grundstück ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauG mindestens ein mittelgroßer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.3.1 Gestaltung der Gebäude

- Traufhöhe
Die Gebäudehöhe darf von OK Fußboden im EG bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut max. betragen:
bei 1 Geschoss: 3,75 m
bei 2 Geschossen: 6,00 m
- Garagen: 2,50 m
- Fassaden
Die Außenwände der Gebäude sind als Putzfassaden herzustellen. Fassadenteile aus Beton, Glas, Holz sind zulässig.
- Farbe
Bei der farblichen Gestaltung der Gebäude sind intensive und grelle Farben unzulässig.
- Sockelbereich
Der Sockel ist als Naturstein- oder Putzsockel auszuführen. Farbe und Material sind dem ortstypischen Bild anzupassen.

3.3.2 Gestaltung der Dächer

- Dachform
Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walm-dächer. Die Dachneigung kann 28° bis 45° betragen.
- Dachdeckungsmaterial
Hartdeckung: Ziegel, Farbe rot
Naturschiefer, Farbe blau-grau
- Dachaufbauten
Dachgauben und Dachschneitten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf jedoch in keinem Fall 1/3 der Hauslänge (gemessen entlang der Traufe) überschreiten.

3.3.3 Gestaltung der Garagen

Die Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung (Dachüberdeckungs-material, Fassaden, etc.) den Hauptbaukörpern anzupassen. Dabei darf die Dachneigung 20° nicht unterschreiten. Ausgenommen sind davon leichte überdachte Stellplätze. Diese sind in einer Holzkonstruktion auszuführen.

3.3.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig. Entsprechend der Ortssatzung ist die Gestaltung in Holz, max. Höhe 1,0 m möglich.

Die Einfriedungen sind mit landschaftsgärtnerischen Maßnahmen wie Sträuern, Buschgruppen etc. zu verbinden.

3.3.5 Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.

Hinweis zur Bodendenkmalpflege

1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52591, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
2. Der Passus unter 1. ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.
3. Der Passus unter 1. ist schriftlich im Wortlaut stets ein-zelbaherren zu übermitteln und muß an deren Baustellen in-ner mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)

Der räumliche Geltungsbereich, der im "zeichnerischen Teil" abgegrenzt ist, umfaßt:

- Kleinsiedlungsgebiet (WS) nach § 2 BauNVO
- Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO
- Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG
- Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen

- a) Zahl der Vollgeschosse § 18 Bau NVO
- b) Grundflächenzahl nach § 19 Bau NVO
- c) Geschosflächenzahl nach § 20 Bau NVO

Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".

3.2.2 Bauweise

Nach § 22 (1) Bau NVO setzt der Bebauungsplan die Bauweise fest. Die Bestimmung der Art der Bauweise richtet sich nach der Längsentwicklung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Für die vorliegende Planungsfläche wurde eine offene Bauweise bestimmt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Im Bebauungsplan wurden Einzelhäuser und Doppelhäuser festgelegt.

Nach § 6 LBO BW 84 müssen vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen liegen, die von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten sind. Abstandsflächen sind dann nicht einzuhalten, wenn das Gebäude an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut wird. Das Einverständnis des Nachbarn muß dafür vorliegen.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil durch eingetragene Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

3.2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BauG

Die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 50 cm über der Bordsteinoberkante liegen. Der Wert bei feisigem Baugrund kann ausnahmsweise 150 cm betragen. Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze von der das Grundstück seine Zufahrt erhält. Die zur LIO 175 gelagerte Höhenlinie kann einmündig so höhermündig eingeordnet werden, daß eine pumpenfreie Schließeneinbindung ermöglicht wird.

3.2.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauG)

Im Bereich der Haupterschließungsstraße (Ziegelstraße) sind längsorientierte Stellplätze für Besucherparkplätze vorgesehen. Diese Stellplatzflächen sind mit Laubbäumen zu begrünen.

Im gesamten Gebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen zulässig.

Jede Wohninheit erhält einen überdachten Stellplatz bzw. Garage.

3.2.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauG)

- Sichtfelder
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder müssen von jeglicher Nutzung oder Bepflanzung über 0,6 m freigehalten werden.
- Straßenrand - Freihaltestreifen
Vom Straßenrand aus gemessen ist ein Streifen von 0,5 m Breite von baulichen Anlagen, einschließlich Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten.

3.2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauG)

- Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen.
- Die Straßen und im Wohnsiedlungsgebiet haben entsprechend ihrer Lage und Anbindung unterschiedliche Spurbreiten.
 - Anliegerstr. 1 für LKW/PKW b = 4,75 m, seitlicher Parkbereich 2,5 m und Gehweg b = 2,25 m
 - Anliegerstr. 2 PKW/PKW b = 4 m, Randstreifen 0,5 m und Gehweg/Parken/Grün b = 2,5 m
 - Anliegerweg 3 b = 4 m, Randstreifen 0,5 m, Gehweg b = 1,5 m
 - Anliegerweg 4 b = 3 m, 2 Randstreifen b = 0,5 m
- Einfahrtsbereiche

Alle Zufahrten bedürfen der Genehmigung durch die Gemeinde