

LEGENDE

(nach Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 - PlanzV 90)

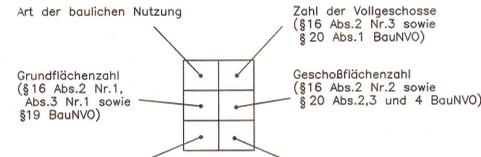
Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1,3 und 6 BauGB sowie Festsetzungen aus der BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung

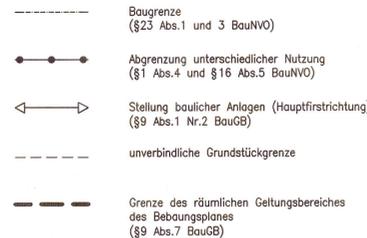
(§9 Abs. 1,2,3 und 6 BauGB sowie Festsetzungen aus der BauNVO)



Die Zahl der Vollgeschosse ist mit römischen Ziffern festgelegt (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90, 2.Maß der baulichen Nutzung)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)



Traufwandhöhen

(§16 Abs.2 Nr.4, Abs.3 Nr.2 und Abs.4 sowie §18 BauNVO)

Traufwandhöhe max. 6,00m bei 2-geschossiger Bebauung
Traufwandhöhe max. 5,00m bei 1-geschossiger Bebauung

Der erforderliche Bezugspunkt für die Traufwandhöhe ist OK angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997:
Erstes Kapitel: Allgemeines Städtebaurecht
Erster Teil: Bauleitplanung, Zweiter Teil: Sicherung der Bauleitplanung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990

§1 der VO über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den B-Plan vom 26.07.1994

Alle diesem B-Plan widersprechenden Festsetzungen weitergehender Bauleitpläne werden hiermit aufgehoben bzw. ungültig.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. §9 BauGB i. V. m. den Vorschriften der BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 und 2 BauGB sowie §§ 1,4,12,14 und 15 BauNVO)

2.1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

- Unzulässig sind
 - Abs. 2 Nr. 3
 - Abs. 3 Nr. 1,2,3,4,5
 - Nutzflächen von Einzelhandelsbetrieben sind auf max. 200 qm begrenzt.

2.1.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; mit folgender Ausnahme:
In der straßenabgewandten Seite kann die überbaubare Grundstücksfläche max. 2 m überschritten werden.

2.1.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

- Zulässig sind
 - Terrassen und Pergolen
 - Geräteschuppen und Gartenhäuser

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1,2,3 BauGB sowie §16 bis einschl. § 20 sowie § 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch schriftliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan dargestellt.

2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 sowie §18 BauNVO)

Die Traufwandhöhen sind im Punkt 3 "Sonstige Festsetzungen" sowie in der Planlegende beschrieben.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 und 6 BauGB sowie §22 und §23 BauNVO)

- Einzel- und Doppel- und Reihenhäusern zulässig.
- ~~Doppel- und Reihenhäuser, die über mehrere Grundstücke~~ errichtet werden sollen, sind nur dann zulässig, wenn alle Gebäudeteile gleichzeitig beantragt bzw. angezeigt und errichtet werden oder wenn die Eigentümer betroffener Nachbargrundstücke vor der Bauaufsichtsbehörde die Verpflichtung übernehmen, auf ihrem Grundstück die Bebauung mit Reih- oder Doppelhäusern fortzuführen ~~z. B. Abs. 1 Nr. 1 BauNVO entsprechend § 50 SächsBO~~ *z. B. Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 17 S. 99*

Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 23 BauNVO) ist durch zeichnerische Festsetzungen von - Baugrenzen und - der Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan dargestellt.

Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt mit

Beschcheid des Regierungspräsidiums Dresden

vom 17.05.1999

AZ: SA-25.M.20/192/Oberlichtenau-1/4

Dresden, 28.05.1999

3 Sonstige Festsetzungen

(gem. §9 Abs. 1,2,4 und 6 BauGB sowie §§16, 18 und 22 BauNVO)

3.1 Dachformen

SD - zugelassen sind nur Satteldächer;

Flachdächer sind nur für Garagen und die zugelassenen Nebenanlagen zulässig.

3.2 Dachneigung und Traufwandhöhe

(gem. §9 Abs. 2 BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 sowie §18 BauNVO)

- Bei eingeschossiger Bauweise gilt:
Dachneigung 35° bis 45°;
Traufwandhöhe max. 5,00 m über OK angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, bedingt durch niedrig liegender Verkehrsfläche gegenüber Geländefläche, für den jetzigen Bereich folgende Flurstücke: 311/5; 311/6; 311/7; 311/8; 311/9; 311/10; 311/11; 311/12 und 311/27; 311/26; 311/25; 311/24; 311/23, Kniestock max. 1,00 m zulässig.

- Bei zweigeschossig zulässiger Bauweise gilt:

Dachneigung 35° bis 45°;
Traufwandhöhe max. 6,00 m über OK angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

3.3 Fassadengestaltung

Es sind nur (mineralische) Reibe- und Kratzputze in hellen Farben oder Holzverkleidungen zulässig.

3.4 Grenzabstände

(gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauordnungsrechtlichen Bauvorschriften bzgl. des Brandschutzes werden von dieser Festsetzung nicht berührt.

3.5 Bepflanzungen der nicht überbauten Grundstücksflächen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a und b und Abs. 6 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftstypisch zu begrünen und zu bepflanzen. Fassadenbegrünung ist wünschenswert. Pro 100 qm Freifläche ist mind. 1 ortstypischer Laubbaum zu pflanzen.

Nadelgehölze sind unzulässig. Vorhandene Nadelgehölze sind mittelfristig zu entfernen und durch Bäume gem. Pflanzliste der Ortsbausatzung zu ersetzen. Bei Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind nur standortgerechte Arten gem. Pflanzliste der Ortsbausatzung zu verwenden (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB). Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe haben Bestandsschutz (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB). Abgängige Bäume sind gem. Pflanzliste der Ortsbausatzung zu ersetzen.

3.6 Werbeanlagen

In den WA-Gebieten sind freistehende Werbeanlagen unzulässig. Beleuchtbare Schrift- und Bildwerbeanlagen sind nur hinterleuchtet oder angestrahlt zulässig.

3.7 Einfriedungen

Die Einfriedung durch Mauern und zur Straße hin ist zulässig. Straßenseitige Mauern und Tore sollen bei Neuerrichtung eine Höhe von max. 1,75m ab Oberkante Straßennachse nicht überschreiten. Die maximale zulässige Höhe der Grundstückseinfriedungen beträgt 1,20m über Oberkante Straßennachse. Im übrigen sind nur "offene", durchsichtige Einfriedungen zulässig. Vorrangig sollten senkrechte Latenzdünne aus Holz verwendet werden. Zäune aus Kunststoffpaneelen sind unzulässig. Geschlossene Mauern und Mauern aus Betonfertigteilen sowie aus sogenannten "Lochziegeln" sind unzulässig.

4 Sonstige Hinweise

*) betrifft folgende Flurstücksnummern: 311/5, 311/18, 311/20, 311/21, 311/22, 311/23, 311/24, 311/25, 311/27, 311/36 und 311/37. Die Neuauftellung der o.g. Flurstücke erfolgt mit der Vermessung.

Für den Planbereich ergibt sich folgende 2. Änderung:

Ziele und Zwecke der Planung:

- Das Flurstück 311/27 wird umgewandelt von MI-Mischgebiet in WA-Wohngebiet.
- Die Baugrenzen in 311/27 werden so angeordnet, daß eine flexible Grundstücksaufteilung erfolgen kann.
- Das Maß der baulichen Nutzung in 311/27 wird so verändert, daß eine Bebauung mit Einzel-, Doppel-, oder Reihenhäusern möglich ist.
- Das Flurstück 311/5 soll mit Einzel- oder Reihenhäusern bebaut sein.
- Der Verlauf der Baugrenze im Flurstück 311/25 wird dem Zuschnitt der Straße angeglichen bzw. die Ausnutzung des Grundstückes zur Bebauung optimiert.
- Das Maß der baulichen Nutzung folgender Flurstücke wird so verändert, daß eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern möglich ist: Flurstücke 311/23 bis 311/25, 311/20 bis 311/22, 311/36 und 311/37.
- Die Baugrenzen im Flurstück 311/18 werden so verändert, daß eine Doppelhausbebauung möglich ist.

Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes gilt:

-Im Punkt 3.1 Dachformen entfällt im letzten Absatz: "Flachdächer sind zu begrünen".

VERFAHRENSVERMERKE

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 28.05.96 übereinstimmen.

Oberlichtenau, den 18.12.98

ÄNDERUNGSBESCHLUß

Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes

vom: 27.10.98

Bekannt gemacht gemäß § 2 (1) BauGB am: _____

Oberlichtenau, den 18.12.98

Bürgermeister

AUSLEGUNGSBESCHLUß

Gemeindevertretung beschlossen am: 25.11.98

Bekannt gemacht am: 22.12.98

öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß §3(2) BauGB und §2 Abs.2 und 3 BauGB-MaßnahmenG

im Baum der Gemeinde vom: 27.12.98 bis: 15.01.99

Oberlichtenau, den 18.12.98

Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Beteiligung der Bürger nach §3 BauGB,

Bekanntmachung der Bürgeranhörung am: 22.12.98

und Anhörung gemäß § 3 (2) BauGB vom: 27.12.98 bis: 15.01.99

Oberlichtenau, den 18.12.98

Bürgermeister

TÖB - BETEILIGUNG

Beteiligung der Träger öffentl. Belange

nach § 4 BauGB

erfolgte in der Zeit vom: 27.12.98 bis: 15.01.99

Oberlichtenau, den 18.12.98

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUß

Durch die Gemeindevertretung gemäß

§ 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen am: 17.02.99

Oberlichtenau, den 17.02.99

Bürgermeister

Geändert gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 17.05.1999

Az.: 51-2511.20/92/Oberlichtenau-1/4

Oberlichtenau, den 20.05.99

Bürgermeister

GENEHMIGUNG

Vom Regierungspräsidenten in _____

gemäß § 10 (2) BauGB am: _____

rechtsverbindlich am: _____

GENEHMIGUNGSBEKANNTMACHUNG

Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 (3) BauGB

und öffentliche Auslegung am: 27.12.98

rechtsverbindlich am: 27.12.98

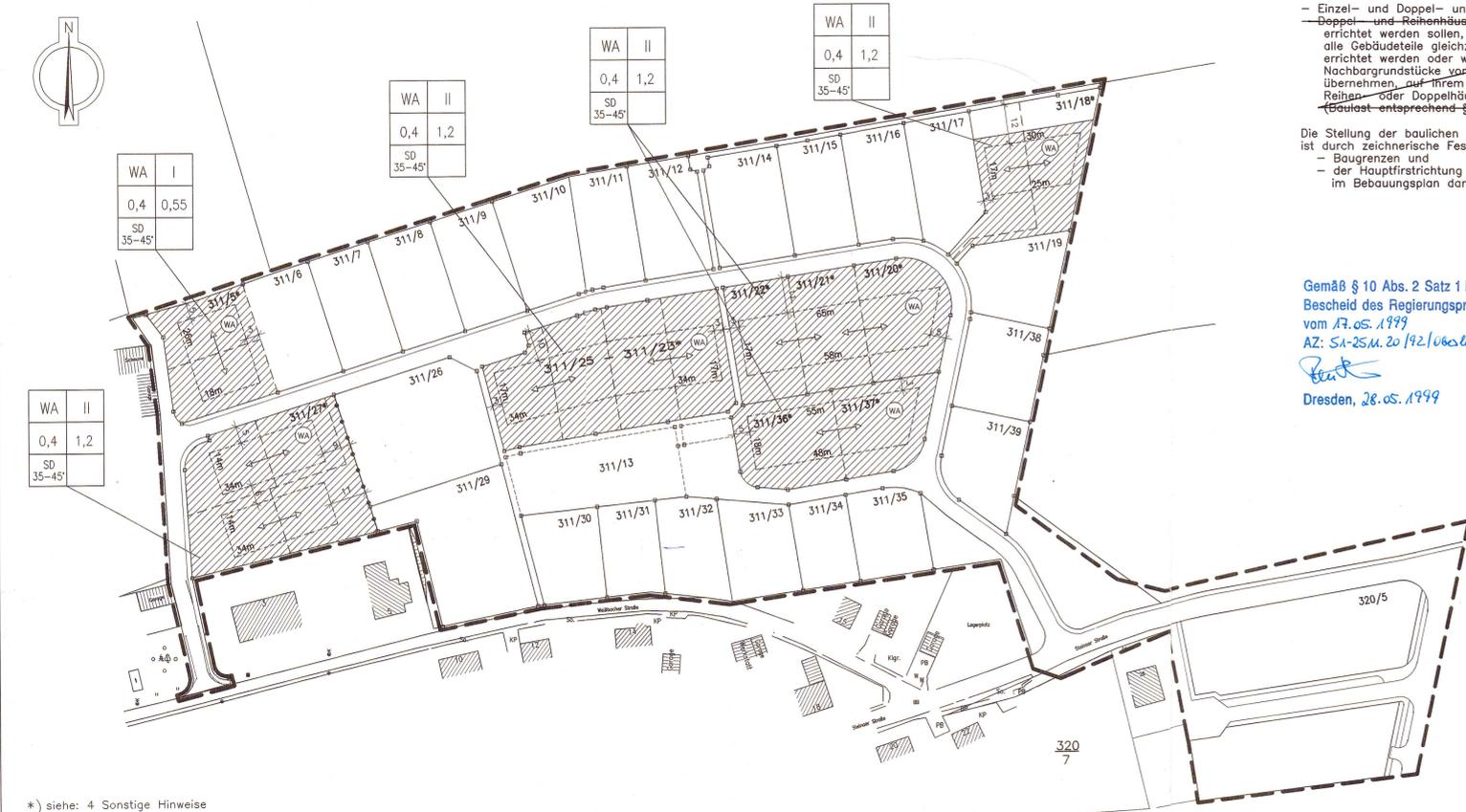
Oberlichtenau, den 18.12.98

Bürgermeister

Grundlage ist der Bebauungsplan vom 15.11.1994 mit den Änderungen bis zum 27.11.1997.

Alle nicht eingezeichneten Flächen bleiben in ihrer städtebaulichen Ordnung lt. genannten Bebauungsplan bestehen.

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WOHNGEBIET I "AM BIRKENHANG" OBERLICHTENAU



* siehe: 4 Sonstige Hinweise

6

