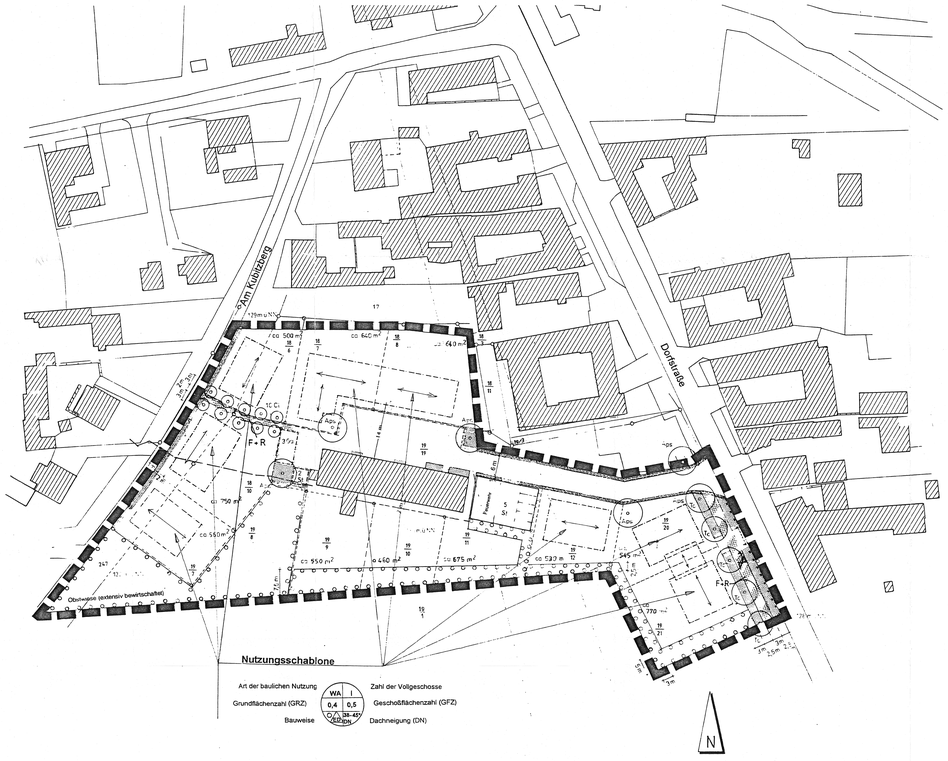
BEBAUUNGSPLAN „Am Feuerwehrhaus“

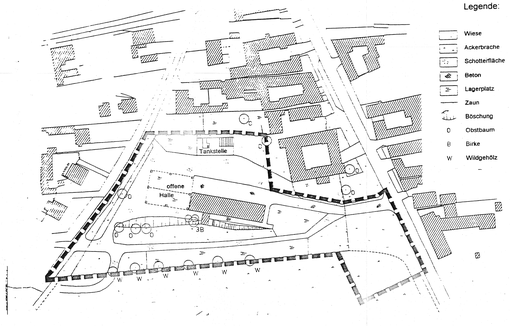
Teil A:

mit integriertem Grünordnungsplan

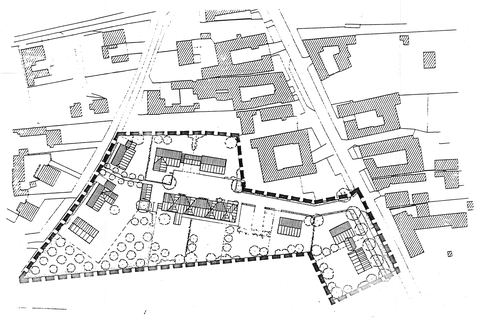
Entwurf (Maßstab: 1 : 500)



Bestandsplan (Maßstab 1 : 1.000)



Städtebaulicher Gestaltungsplan (Maßstab 1 : 1.000)



Planzeichen

- PlanzVO 90 -

Gemarkung Schwarzkollm, Flur 5
Betroffene Flurstücke: 18/10, 18/8, 18/7, 18/6, 19/7; 19/8, 19/5, 19/10, 19/11, 19/12, 19/13, 19/20, 18/21, 241

Planzeichen	Erläuterung des Planzeichens	Rechtsgrundlage
1. Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§§ 16 und 17 BauNVO
0,5	Geschoßflächenzahl (GFZ)	§§ 16 und 17 BauNVO
I	Ein Vollgeschoß	§ 20 (1) BauNVO in Verbindung mit § 2 (4) SächsBO
3. Bauweise		§ 9 (1) Nr 2 BauGB
A/D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
O	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Firstlinie	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Baulinie	§ 23 (2) Bau NVO
4. Verkehrsflächen		§ 9 (1) Nr 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Straßenverkehrsflächen	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
F+R	Zweckbestimmung - Fußu. Radweg	
	Einfahrtsbereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
5. Grünflächen		§ 9 (1) Nr 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 (1) Nr 20 BauGB
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Anzupflanzender Laubbaum Tc = hochstammiger Tilia cordata -Winterlinde- Ap = hochstammiger Acer pseudoplatanus -Berg-ahorn- Cl = hochstammiger Crataegus laevigata -Paul's Scarlet- (Rotdorn)	
7. Sonstige Planzeichen		
St	Stellplätze	§ 9 (1) Nr 4 BauGB
Ga	Garagen	§ 9 (1) Nr 4 BauGB
	mit Leitungsrechten für Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen.	§ 9 (1) Nr 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
8. Vermessungstechnische und sonstige nicht in der PlanzVO 90 enthaltene Signaturen		
	Vorhandene Gebäude	
	Blickachse	
	Grundstücksgrenzen	
19/1	Flurstücksnummer	
0,4 kV Kabel		
	Bezug der Nutzungsschablone	

Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan:
- BauGB-Maßnahmen G vom 17.05.1990 (BGBl.I S.326)
- BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zul. geänd. d. Art.1 Änd.G.v. 30.07.1996 BGBl I S.1189
- BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- SächsBO vom 26.07.1994 (SächsGVBl. S. 1401)
- SächsGarVO vom 17.01.95 (SächsGVBl. S. 86)
- PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl 1991 S.58)

Für den Grünordnungsplan:
- §§ 1,2 BNatSchG vom 12.07.1987 (BGBl. I S. 889 §.8a)
- §§ 8-11 SächsNatSchG vom 11.10.1994 (SächsGVBl. S. 1601)
- § 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Textliche Festsetzungen zur Bebauung und Grünordnung

Teil B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bereich: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

AM 1 Für sämtliche überbaubaren Grundstücksflächen wird die Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Ausgeschlossen sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe. — Rechtsgrundlage: §4 BauNVO

AM 2 Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Zulässig ist ein Geschoß. — §9(1) BauGB

AM 3 Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. Die Bauweise ist offen. — §9(1) BauGB

AM 4 Dachneigungen zwischen 38° und 45° sind zulässig. — §22BauNVO

Bereich: Verkehrliche Erschließung

VE 1 Die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gekennzeichnete Fläche ist mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. — §19 u. §20 BauNVO

Bereich: Private Grundstücksflächen

PG 1 Flächen, die mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt sind, werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet. Beläge sind wasserdurchlässig, wenn sie einen Fugenanteil von mehr als 20% aufweisen (siehe Tabelle1). — §19 (4) BauNVO

PG 2 Garagen und Carports sind in einem maximalen Abstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Ausnahmen sind zulässig, wenn in Verbindung mit der Zuwegung mit einem wasserdurchlässigen Belag (siehe Tabelle 1) hergestellt wird. — §§ 2 u. 4 GarKO

PG 3 Auf den Grundstücken, welche den Übergang zur freien Landschaft bilden ist ein Pflanzstreifen zu bilden und mit Gehölzen der Liste 1 zu bepflanzen. — §9 (1) Nr. 20 und Nr.25a BauG

Bereich: Kommunale Grundstücksflächen

KG 1 Auf dem südwestlichen Eckgrundstück ist eine Obstweise anzulegen. Es sind ausschließlich hochstämmige Obstgehölze zu pflanzen. Sofern die Gemeinde nichts anderes bestimmt obliegt ihr die Pflege dieser Fläche.

Teil B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§1 **Gebäudegrundrisse**
Die Länge des Grundrisses von neu errichtete Wohngebäuden muß deren Breite um mindestens 20% überschreiten. Freie Nebengebäude (Garagen und Schuppen) können miteingerechnet werden, sofern sie unmittelbar an das Wohngebäude angebaut sind und mit diesem einen einheitlichen und in sich geschlossenen Baukörper bilden.

§2 **Dächer**
(1)Die maximale Firsthöhe der Wohn- und Nebengebäude beträgt 7,50m.
(2)Es sind nur reflexarme Dachdeckungen zulässig.
(3)Neu errichtet Gebäude müssen mit einem Sattel- oder einem Krüppelwalmdach versehen werden. Die Dächer von Nebengebäuden sind in Form und Neigung dem Dach des Hauptgebäudes anzupassen. Kniestöcke sind zulässig, sofern die maximale Firsthöhe (siehe § 2 Abs. 1) nicht überschritten wird.

§3 **Fassadengestaltung- Farbgebung**
(1)Die Wandflächen der Gebäude sind als Putzmauerwerk oder in rotem Klinkermauerwerk auszuführen. Geputztes Mauerwerk ist in Pastelltönen zu streichen.
(2)Nicht zulässig sind Kunststoffverkleidungen und das Streichen der Außenwände in reinweißer Farbe.

§4 **Keller**
Alle Wohngebäude dürfen unterkellert werden. Die Bodenplatte des Erdgeschosses darf maximal 50cm über der mittleren Höhe der in diesem Grundstück vorbeiführenden Planstraße herauragen.

§5 **Einfriedungen**
(1)Die Grundstücke dürfen straßenwärts mit Holzstaketehzäunen oder mit Hecken bis max. 1,20m eingefriedet werden.
Andere als die genannten Einfriedungen sind nicht zulässig.

Teil B III Hinweise

Liste 1: Geeignete Gehölze für das Pflanzgebot auf den ortsrandbildenen Grundstücken. (PG3)

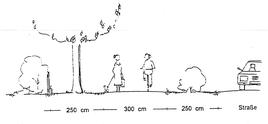
Obstbäume
Äpfel, Birnen, Kirschen, Pflaumen und Zwetschen

einheimische Wildgehölze
Corylus avellana (Hasel)
Sambucus nigra (Holunder)
Crataegus lanvgiata (Weißdoren)
Prunus spinosa (Schlehe)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)

Tabelle 1: Zulässige wasserdurchlässige Befestigungsarten.
- Breitfugig verlegtes Pflaster, Rasengitter
- Schottertrassen
- Wassergebundene Decke
- Befestigung der Fahrspuren in einer max. Breite von 40cm.

Gestaltungsempfehlungen

Schnitt durch den Rad- und Fußweg entlang der Dorfstraße am Ostrand des Bebauungsplangebiets



Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat am 19.04.1995 mit Beschl.Nr 48/95 gem. § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 15.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwarzkollm, den 30.09.98
Die Bürgermeisterin

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentl. Auslegung) gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte vom 26.06.1995 bis zum 25.07.1995 gem. ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.06.1995

Schwarzkollm, den 30.09.98
Die Bürgermeisterin

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 06.06.1995 zum 03.07.1995 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs.2 BauGB.

Schwarzkollm, den 30.09.98
Die Bürgermeisterin

Die Abstimmung des Bebauungsplanes mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs.2 BauGB) erfolgte am 06.06.1995

Schwarzkollm, den 30.09.98
Die Bürgermeisterin

Der Beschluß für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, der dazugehörigen textlichen Festsetzungen und der Begründung erfolgte durch die Gemeindevertretung gem. § 3 Abs.2 BauGB am: 23.06.1995

Schwarzkollm, den 30.09.98
Die Bürgermeisterin

Der Entwurf dieses Planes, seine textlichen Festsetzungen und seine Begründung hat gem. § 3 Abs.2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 06.06.1995 bis zum 07.07.1995 öffentlich ausgelegen. Der Zeitpunkt der Auslegung wurde am 24.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwarzkollm, den 30.09.98
Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan wurde zusammen mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung am 21.11.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen (gem. § 10 BauGB).

Schwarzkollm, den 30.09.98
Die Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan wurde am 28.01.1997 durch den Stadtrat aufgehoben.

Hoyerswerda, den 30.09.98
i.V. Kobel
(Oberbürgermeister)

Billigung des Entwurfes

Der Stadtrat hat am 28.09.97 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hoerswerda, den 30.09.98
i.V. Kobel
(Oberbürgermeister)

Auslegung des Entwurfes

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes - bestehend aus der Planzeichnung und Text - sowie die Begründung haben in der Zeit von 06.05. bis zum 11.06.1997 erneut öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am 30.03.97 ortsüblich bekannt gemacht.

Hoyerswerda, den 30.09.98
i.V. Kobel
(Oberbürgermeister)

Lage des Bebauungsplan-Gebietes

(Maßstab 1 : 5.000)

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.09.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hoyerswerda, den 30.09.98
i.V. Kobel
(Oberbürgermeister)

Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung gem. §10 BauGB als Satzung am 28.10.1997 beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hoyerswerda, den 30.09.98
i.V. Kobel
(Oberbürgermeister)

Genehmigung

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.12.1997 AZ 51.2-25.11.20/64 erteilt.

Hoyerswerda, den 30.09.98
i.V. Kobel
(Oberbürgermeister)

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.

Hoyerswerda, den 30.09.98
i.V. Kobel
(Oberbürgermeister)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09.10.1998 im Amtsblatt für der Stadt ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44, §246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 09.10.1998 in Kraft getreten.

Hoyerswerda, den 19.10.1998
(Oberbürgermeister)

Die Vollständigkeit und sachliche Richtigkeit der wiedergegebenen Liegenschafts-informationen, jedoch nicht deren im Rechtsbereich Umsetzung in den Bebauungsplan wird bestätigt.

Hoyerswerda, 22.4.98 i.V. Fröhr
Leiter staatliches Vermessungsamt Hoyerswerda

Geändert gemäß dem Bescheid des Regierungspräsidiums vom 30.12.1997 (AZ 51.2-2511.20/64 Schwarzkollm 4).

Hoyerswerda, den 30.09.98
i.V. Kobel
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat den Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes am 25.05.1998 entsprechend dem Bescheid des Regierungspräsidiums vom 30.12.1997 (AZ 51.2-2511.20/64 Schwarzkollm 4) Punkt 4.3 gefaßt.

Hoyerswerda, den 30.09.98
i.V. Kobel
Oberbürgermeister

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 30.12.1997 (AZ 51.2-2511.20/64 Schwarzkollm 4)
Im Auftrag
Referent Dresden, den 05.06.98

Änderungen

Nr.	Datum	Bezeichnung/Änderung	entw.	gez.	genh.
1	10.1995	Verlegung/Ergänzung Stellplätze (TdFTW, SchKW)			
2	10.1995	Ergänzung eines Baufeldes „Am Kubitzberg“			
3	10.1995	Änderung Festsetzung „Dorfstraße“			
4	Jan. 1997	Reduzierung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung			
5	Jan. 1997	Dachgeschoßausbau wird nicht extra ausgewiesen			
6	Jan. 1997	Ergänzung Verfahrensvermerke			
7	Feb. 1998	Geändert gemäß Bescheid des Regierungs-präsidiums Dresden vom 30.12.1997 AZ 51.2-2511.20/64 Schwarzkollm 4			

Vorhabensträger:	Gemeinde Schwarzkollm	Stadt Hoyerswerda
Landkreis	Hoyerswerda	
Gemeinde	Schwarzkollm	
Ort bzw. Ortsteil	Schwarzkollm	
Vorhaben:	Bebauungsplan „Am Feuerwehrhaus“ (Wohngebiet)	

Projekt Nr:	Plan-Nr.:	Maßstab	Blatt
BP-ja/nd-02/95.	Schk-01-95	1:500	1

BÜRO für LANDSCHAFTS-, STADT- und DORFPLANUNG
Dipl.-Ing. Christine Tenne
Architektin f. Stadtplanung, Freie Landschaftsarchitektin, BDLA
Jahnstraße 15b
01917 KAMENZ Tel.: (03578) 4890; Fax: (03578) 350510

Bebauungsplan „Am Feuerwehrhaus“, Schwarzkollm
mit integriertem Grünordnungsplan

Bearbeitung: Jost Albert, Nicole Daumin, Christine Tenne

Stand: Februar 1998