Textliche Festsetzungen zur Bebauung und Grünordnung

Bl. 5

Bl. 107

Teil B:
I
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bereich: Verkehrliche Erschließungsflächen (VE)		Rechtsgrundlage
VE 1	Das Bebauungsplangebiet wird von einer **Planstraße** erschlossen. Die Planstraße ist in einer Breite von 600 cm zu befestigen. Sämtliche befestigten Verkehrsflächen sind im Mischprinzip auszubilden.	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
VE 2	Seitlich der **Verkehrsfläche** ist laut Planeintragung ein beidseitiger 100 cm breiter öffentlicher Grünstreifen vorzusehen.	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 16 BauGB und § 9 (1) Nr. 21 BauGB
VE 3	Es wird eine **Straßenbegrenzungslinie** festgesetzt. Sie fällt mit der Linie zusammen, die die seitlichen Grünstreifen der Planstraße von den privaten Grundstücken trennt. Demzufolge wird von den Straßenbegrenzungslinien der Planstraße ein 8 m breiter Straßenraum eingefaßt.	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
VE 4	Auf den öffentlichen Grünstreifen sind entsprechend der Planzeichen des Entwurfes hochstämmige **Bäume** zu pflanzen.	§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
VE 5	Die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung **„Fuß-/Radweg"** ausgewiesene Fläche besitzt auf ihrer gesamten Länge eine Breite von 2 m. Sie ist mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Bereich: Private Grundstücksflächen (PG)		
PG 1	Mit „wasserdurchlässigen Belägen" (Tab. 1) befestigte Flächen sind nicht auf die GRZ anzurechnen	§ 19 (4) BauNVO
PG 2	**Garagen** und **Carports** sollten in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Treten sie mehr als 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück, muß die Zuwegung zu den Garagen und Carports in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden (vgl. Tab. 1).	§§ 2 und 4 GarAO in Verbindung mit § 49 (9) SachsBO

PG 3	Das von den Dachflächen und befestigten Flächen gesammelte **Regenwasser** ist über die geplante Regenwasserleitung abzuführen.	§ 9 (1) 16 BauGB
PG 4	Auf den Grundstücken, welche den Übergang zur umgebenden Landschaft bilden, ist entprechend der Planzeichen des Entwurfes ein 5 m breiter Randstreifen anzulegen und mit Gehölzen der Liste 1 zu bepflanzen. Hierbei wird eine lockere, unterbrochene Ortsrandgestaltung angestrebt.	§ 9 (1) Nr 20 BauGB und § 9 (1) Nr 25 a) BauGB

Bereich: Kommunale Grundstücksflächen (KG)

KG 1	Auf dem südwestlichen Eckgrundstück wird eine Obstwiese angelegt. Es sollen ausschließlich hochstämmige Obstgehölze mit alten orts- und regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Sofern die Gemeinde nichts anderes bestimmt, obliegt ihr die fach- und sachgerechte Pflege dieser Fläche (Obstbaumschnitt, Mahd).	§ 9 (1) Nr 20 BauGB und § 9 (1) Nr 25 a) BauGB

Tabelle 1: Zulässige „wasserdurchlässige" Befestigungsarten für die Zuwegung zu Garagen und Carports mit einem Abstand von mehr als 5 m von der Straßenbegrenzungslinie

Beläge sind wasserdurchlässig, wenn sie einen **Fugenanteil von über 20 %** aufweisen.

Beispiele:

- Breitfugig verlegtes Pflaster
- GOLPLA-Platten
- Befestigung der Fahrspuren in einer Breite von jeweils max. je 40 cm
- Schotterrasen
- Wassergebundene Fahrbahndecken
- Rasengittersteine

Liste 1: Liste geeigneter Gehölze für die Eingrünung der Wohnbebauung innerhalb des 5 m breiten Randstreifens auf den zur Landschaft hin orientierten privaten Grundstücken - die Liste hat keinen abschließenden Charakter!

> Obstbäume wie Apfel, Birne, Pflaume/Zwetschge, Kirsche

hierbei vorzugsweise Verwendung alter Sorten mit örtlicher oder regionaler Verbreitung

> einheimische Wildgehölze wie:

- Hasel (Corylus avellana)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Wildrose (Rosa canina)

Bl. 103
Bl. 6

Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
II

Örtliche Bauvorschrift für den Bebauungsplan "Am Feuerwehrhaus"

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

§ 2 Dächer
(1) Neu errichtete Gebäude müssen mit einem Sattel- oder Krüppelwalmdach versehen werden. Nebengebäude dürfen auch Pultdächer aufweisen. Andere als die genannten Dachformen sind nicht zulässig. Kniestöcke sind zulässig, max. Firsthöhe einhalten
(2) Es sind nur rotbraune Dachdeckungen zulässig.
(3) Die Dachfirsten der Wohn- und Nebengebäude müssen unterhalb der Firstlinie des Feuerwehrhauses liegen (max. Firsthöhe 7,50 m über gewachsenem Boden).
(4) Die Dächer von Nebengebäuden sind in Form und Neigung dem Dach des Hauptgebäudes anzupassen.
(5) Die Dachneigung muß zur Wahrung einer einheitlichen, harmonischen Abrundung der bestehenden Siedlung zwischen 38° und 45° liegen.

§ 3 Fassadengestaltung - Farbgebung
(1) Die Wandflächen der Gebäude sollten vorzugsweise in rotem Klinkermauerwerk ausgeführt werden. Andere Baumaterialien sind jedoch ebenfalls zulässig.
(2) Nicht zulässig sind Kunststoffvollverkleidungen und Materialien, die andere Materialien vortäuschen, wie z.B. Kunstholzverkleidungen, Mauerwerksimitate etc.
(3) Eine zumindest teilweise Begrünung von Gebäudewänden ist erwünscht.
(4) Die Außenwände der Gebäude sind, wenn sie nicht in Klinkermauerwerk errichtet wurden, in abgetönten Farben zu streichen.
(5) Das Streichen der Außenwände in reinweißer Farbe ist nicht zulässig.
(6) Um die Fenster sind 10-12 cm breite Fenstergewände farblich aufzubringen und in Übereinstimmung mit dem Farbton der Fassade zu malen.

§ 4 Keller
Alle Wohngebäude dürfen unterkellert werden. Ein übermäßiges Herausheben des Gebäudekörpers ist jedoch zu vermeiden. Aus diesem Grund darf die Bodenplatte des Erdgeschosses mit ihrer Oberkante nicht mehr als 50 cm über dem Niveau der in diesem Abschitt vorbeiführenden Planstraße herausragen.

§ 5 Einfriedungen
(1) Die Grundstücksgrenzen dürfen mit Holzstaketenzäunen oder Hecken (straßenseitig bis max. 120 cm hoch) eingefriedet werden.
(2) Andere als die genannten Einfriedungen sind nur dann zulässig, wenn sie als landschaftstypisch gelten oder gestalterisch von besonderer Qualität sind. Massive Einfriedungsmauern sind ebenso wie dichte Holzpalisadenwände nicht gestattet. Holzstaketenzäune mit Mauersockeln bis 0,3 m sind nur auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.
(3) Bei benachbarten privaten Grundstücken hat jeder Eigentümer die Verpflichtung, die von der Erschließungsstraße aus gesehen rechte Grenze zum Nachbargrundstück einzufrieden.

Bl.99
Bl.4

Planzeichen

- PlanzVO 90 -

Gemarkung Schwarzkollm, Flur 5
Betroffene Flurstücke: 17, 18/1, 19/1, 19/2, 80/3, 247

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) SachsBO
3. Bauweise		§ 9 (1) Nr 2 BauGB
ED	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	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
F+R	Zweckbestimmung - Fuß-/ Radweg	
	Einfahrtsbereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
5. Grünflächen		§ 9 (1) Nr 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	

Bl. 100

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr 25 BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anzupflanzender Laubbaum

Tc = hochstammige Tilia cordata (Winter-Linde)

Aps = hochstammiger Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

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 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

Bisherige Flurstücksgrenzen

Neue Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

19/1 Flurstücksnummer

0,4 kV Kabel

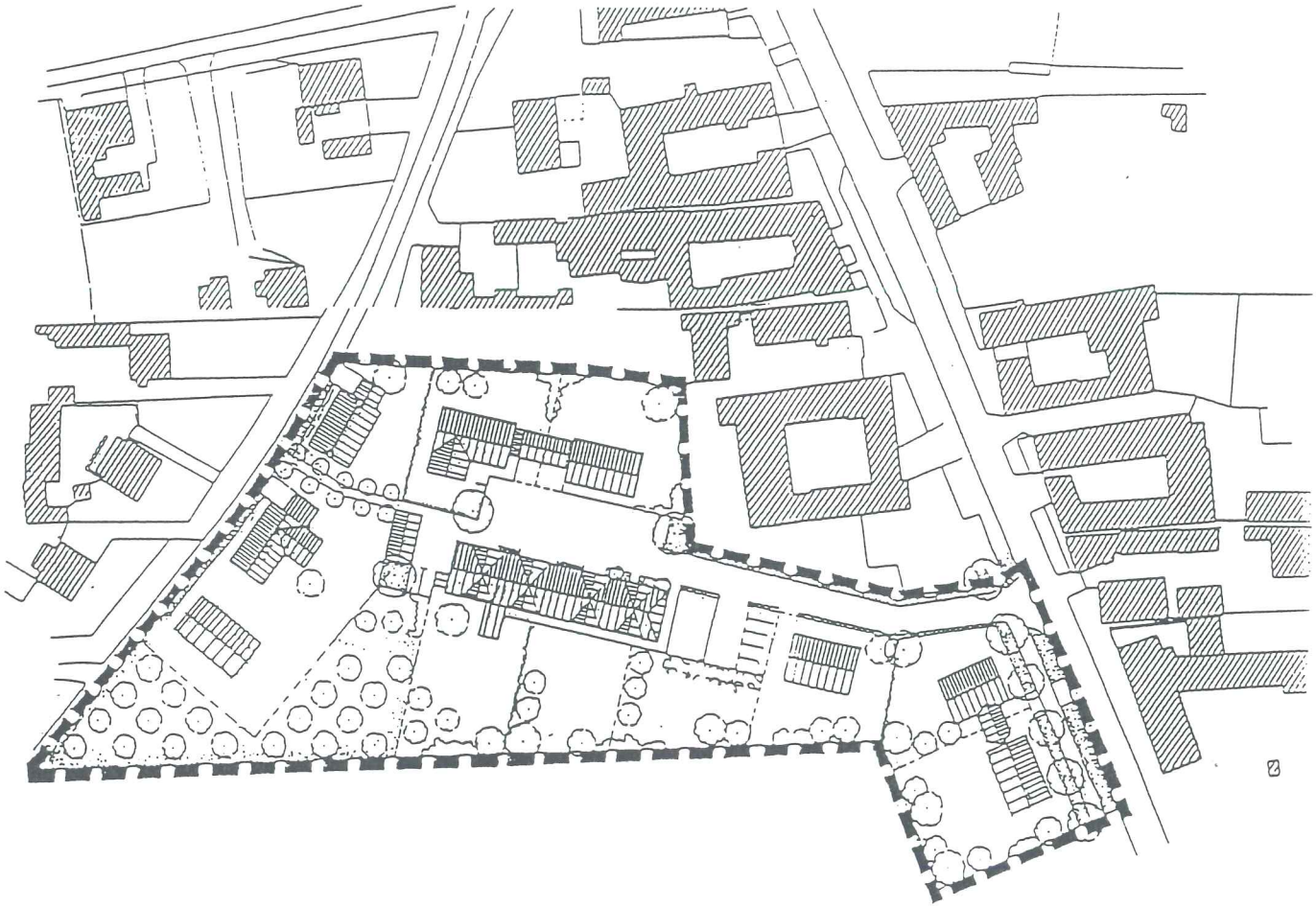
Bl. 104
Bl. 7

Bebauungsplan „Am Feuerwehrhaus“ (Plan - Nr.: Schk-01-95)

Gemarkung Schwarzkollm, Flur 5
betroffene Flurstücke: 17, 18/1, 19/1, 19/2, 80/3, 247

neu:
17; 18/3; 18/6; 18/7; 18/8; 18/10; 18/11; 19/3; 19/7; 19/8; 19/9; 19/10; 19/11; 19/12; 19/18; 19/19; 19/20; 19/21; 80/3; 247

Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf



BÜRO für LANDSCHAFTS-, STADT- und DORFPLANUNG
Dipl.-Ing. Christine Tenne
Architektin f. Stadtplanung, Freie Landschaftsarchitektin, BDLA
Jahnstraße 15b
01917 KAMENZ Tel.: 0 35 78/ 48 90; Fax: 0 35 78/ 35 05 10

Bebauungsplan „Am Feuerwehrhaus“, Schwarzkollm
mit integriertem Grünordnungsplan

Bearbeitung: Jost Albert, Nicole Daumin, Christine Tenne

Stand: Februar 1997

Bl. 105

Begründung

Inhalt:

1. Lage und Größe des Planungsgebietes
2. Planungsvorhaben
3. Verkehr
4. Erläuterungen zu den Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes
5. Bestandsaufnahme und Ermittlung des Biotoptypenpotentials vor und nach der Baumaßnahme

1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet hat eine Ausdehnung von 1,0117 ha und liegt am Südrand des historischen Ortskerns von Schwarzkollm.

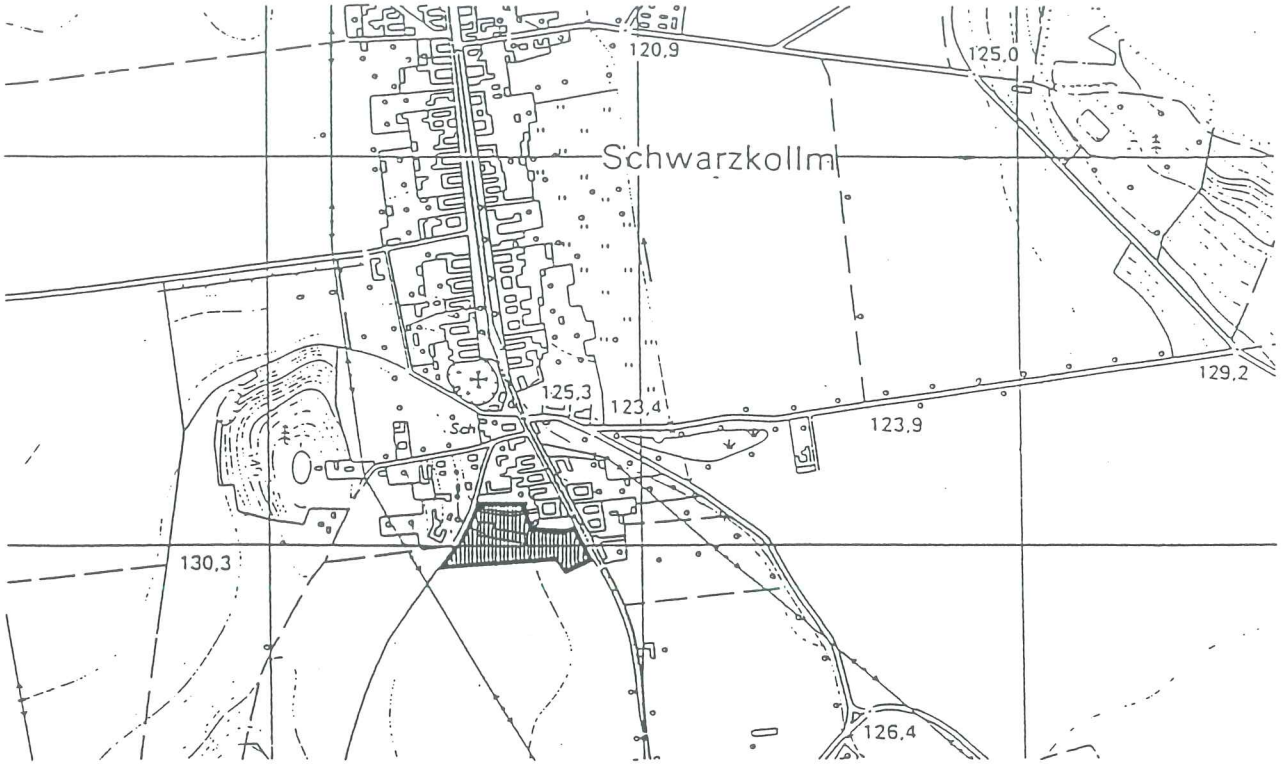


Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebietes
(TK 10: 1110-323 - Ausschnitt)

2. Planungsvorhaben

In Zusammenhang mit dem geplanten Umbau des alten Gebäudes der Agrar GmbH Wiednitz am südlichen Ortsrand von Schwarzkollm zu einem Feuerwehrhaus mit Einliegerwohnungen sollen zur sinnvollen Abrundung des südlichen Siedlungsbereiches die umliegenden Flächen zwischen der Kreisstraße Nr. 120 und der Straße „Am Kubitzberg" als Wohnbauland ausgewiesen werden.

Den Auftrag für den hierzu zu erstellenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan erhielt im Dezember 1994 das Planungsbüro Tenne, Kamenz.

3. Städtebauliches Umfeld, Verkehr

Angesichts der Lage des Planungsgebietes am Ortseingang von Schwarzkollm und des dominanten ehemaligen LPG-Gebäudes in seiner Mitte ist bei der Erstellung eines Bebauungsplans für dieses Gebiet großer Wert auf eine überlegte städtebauliche Gestaltung zu legen, welche einen harmonischen Anschluß zur vorhandenen Bebauung und zur freien Landschaft gleichermaßen bildet. Insbesondere ist darauf zu achten, daß durch die neuen Gebäude die Horizontlinie der vorhandenen Dachlandschaft gewahrt bleibt und die Sicht von den südlichen Zuwegen auf den Kirchtum von Schwarzkollm nicht verbaut wird.

Bl. 107

4. Erläuterungen zu den Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes

Entsprechend der unter Punkt 3) genannten Anforderungen an eine städtebauliche Gestaltung des Baugebietes sind im Bebauungsplan rel. weitreichende Festsetzungen hinsichtlich der Art, Größe, Stellung und Gestaltung der Neubauten getroffen.

4.1 Erläuterungen zu Teil B / I : Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Durch die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Flächennutzungen werden die nachfolgend genannten Flächengrößen festgeschrieben. Zum Nettowohnbauland zählen hierbei acht Grundstücke, auf denen freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet werden können, zwei reine Gartengrundstücke sowie eine Obstwiese.

Flächennutzung		Fläche in qm
Nettowohnbauland		7.825
- überbaubare Flächen	(1.950 qm)	
- nicht überbaubar	(5.875 qm)	
davon mit Festsetzungen für Bepflanzung:	(2.165 qm)	
- Gartengrundstücke	(655 qm)	
- Obstwiese	(1.510 qm)	
Verkehrsflächen (einschl. Versickerungsmulden)		1.555
Öffentliches Grün		255
Umnutzung vorhandener Gebäudesubstanz		482
GESAMT		10.117

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. In Anlehnung an die bereits vorhandene angrenzende Bebauung und zur Gewährleistung einer landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes dürfen die geplanten Grundstücke nur in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden, wobei in der Höhe ein Vollgeschoß nicht überschritten werden darf; der Ausbau des Dachgeschosses ist möglich.

Die Baufelder sind so festgelegt, daß der Platz um das Feuerwehrhaus und seine Zuwege sowie die Dorfstraße am südlichen Ortseingang räumlich gefaßt werden und dadurch ein geschlossen wirkender, gehöftartiger Aufbau der Neubebauung erreicht wird. Zu diesem Zweck wurde zusätzlich zu den Baugrenzen und einer Baulinie an der Dorfstraße die Firstrichtung der einzelnen Gebäude festgelegt.

Anpflanzen von Gehölzen

Durch die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum (Linde, Ahorn, Rotdorn) soll der Führungscharakter der Verkehrswege unterstrichen und belebendes Grün in den Straßenraum eingebracht werden.

Die Anpflanzungsfestsetzungen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen am Südrand der Bebauung haben den Zweck, das Neubaugebiet entsprechend in den umgebenden Landschaftsraum einzubinden und einen „Grünen Ortsrand" auszubilden (Gehölzvorschläge dazu in Liste 1 des Bebauungsplans).

Technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Das Wohngebiet wird an die örtlichen Netze zur Elektrizitäts-, Gas- und Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung angeschlossen.

Das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die geplante Regenwasserleitung abzuführen.

4.2 Erläuterungen zum Teil B / II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aus den unter Punkt 3) genannten Gründen ist für die neuen Wohngebäude eine max. Firsthöhe festgelegt, die sich an derjenigen der bereits bestehenden benachbarten Baukörper (Feuerwehrhaus und Niemz-Scheune) orientiert. Auch wurden die möglichen Dachtypen und Dachneigungen auf ortstypische Formen begrenzt.

Kellergeschosse sind prinzipiell möglich. Sie sollen jedoch so gebaut sein, daß das Gebäude nur geringfügig über dem Niveau der angrenzenden Straßen liegt.

Zu einer besseren Eingliederung der neuen Baukörper ins Ortsbild von Schwarzkollm wurden darüber hinaus längliche Gebäudegrundrisse vorgeschrieben und auch in der Fassadengestaltung, Farbgebung und Wahl der Grundstückseinfriedungen Einschränkungen festgelegt.

5. Bestandsaufnahme und Ermittlung des Biotoptypenpotentials

Zur Überprüfung, inwieweit die durch Errichtung des geplanten Neubaugebietes erfolgenden Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt durch die begleitenden Grünordungsmaßnahmen ausgeglichen werden können, sind im folgenden die Biotoptypenpotentiale des betrachteten Gebiets vor und nach seiner planerischen Überarbeitung berechnet (nach R.H. Beckmann, Univ. Kaiserslautern) und die Ergebnisse einander gegenübergestellt:

Tab. 1: Ermittlung des bestehenden Biotoptypenpotentials (*Bwp= Biotopwertpunkte)

Biotoptyp	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Bwp*
versiegelte Fläche	1.692	0,0	-
Schotter-, Lagerflächen	4.015	0,1	402
Wiese	4.030	0,3	1.209
Ackerbrache	624	0,7	437
Einzelbäume	291	0,8	233
GESAMT			2.281

Tab. 2: Ermittlung des Biotoptypenpotentials nach Umsetzung der Planung

Biotoptyp	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Bwp
bestehende Gebäude	482	0,0	-
überbaubare Fläche	1.950	0,0	-
Verkehrsfläche (vollversiegelt)	1.135	0,0	-
wassergeb. Wegedecke, Pflasterfläche	105	0,1	11
Rasenpflasterfläche	110	0,2	220
Versickerungsmulden	205	0,3	62
Private Gartenfläche	3.710	0,4	1.484
Privates Grün mit Festsetzung zur Bepflanzung	655	0,6	393
Öffentliches Grün	255	0,5	128
Steuobstwiese	1.510	0,9	1.359
Einzelbäume	790	0,8	632
GESAMT			4.289

Tab. 3: Gegenüberstellung des Biotopwertpotentials von Bestand und Planung

Biotopwertpunkte Planung	4.289
Bwp Bestand	2.281
Differenz der Bwp	+ 2.008

Wie aus Tabelle 3) zu ersehen ist, weist die betrachtete Fläche bei Durchführung der geplanten Baumaßnahmen mit begleitender Grünordnung ein beinahe doppelt so hohes Biotopwertpotential auf wie im derzeitigen Zustand. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht nötig.