

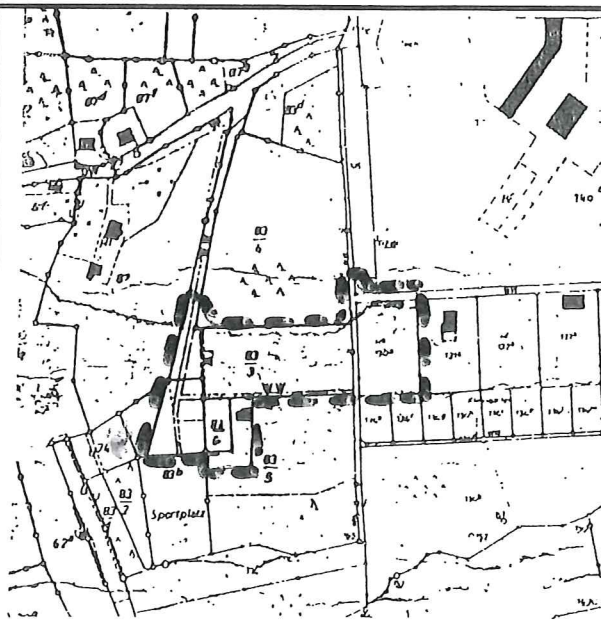
GEMEINDE HOPFGARTEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"WOHNGEBIET AM SIEDLERWEG"

*Auslegungs-
exemplar*

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



GEFERTIGT: 05.05.1994

GEÄNDERT: 10.10.1995/16.04.1996/20.11.1997

ANLAGEN: Begründung in der Fassung vom 28.01.1994/05.05.1994/
10.10.1995/16.04.1996/20.11.1997

PLAN- NR.: 75713-1. 04.001

MASSTAB: 1: 500



vedewa

KOMMUNALE VEREINIGUNG FÜR WASSER- ABFALL- U. ENERGIE-
WIRTSCHAFT R.V.

BEREICH KOMMUNALER HOCHBAU-GRUPPE STÄDTEBAU

FRIOLZHEIMER STRASSE 3

70499 STUTTGART

TEL. 0711/ 1390-378

Stgt. den. 05.05.1994/10.10.1995

16.04.1996/20.11.1997

Textteil:

0. RECHTSGRUNDLAGEN

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 30.07.1996, das **Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG)** in der Fassung vom 28.04.1993, die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, die **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18.12.1990, die **Bauordnung für den Freistaat Sachsen (SächsBO)** in der Fassung vom 26.07.1992, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.02.1997, das **Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWoBauLG)** vom 22.04.1993, das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993, das **Sächsische Naturschutzgesetz SächsNatSchG** vom 11.10.1994, das **Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG)** vom 24.06.1992, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 06.09.1995, das **Raumordnungsgesetz** vom 28.04.1993, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.1994, dem **Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen** vom 16.08.1994 sowie der **Verwaltungsvorschrift zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Bauleitplanung** vom 01.07.1993.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. §9(1) BauGB und BauNVO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. §9(1) Nr.1 BauGB und § 1-15 BauNVO

- allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO; die Ausnahmen gem. §4 (3) Nr. 1,3,4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig; §1 (6) Nr.1 BauNVO; sonstiges Gewerbe ist ausnahmsweise zulässig, sofern es sich um Gewerbe aus dem Dienstleistungssektor handelt und der Wohnnutzung untergeordnet ist.

- Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. §9 (1) Nr.14 BauGB; zulässig ist nur eine Kleinkläranlage für die Beseitigung der häuslichen Abwässer aus dem Baugebiet für einen Übergangszeitraum bis zum Anschluß des Gebietes an eine geordnete abwasserwirtschaftliche Systemlösung (z.B.: Kläranlage des örtlichen Abwasserzweckverbandes)

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. §9(1)Nr.1 BauGB und §§18-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ) entsprechend den Eintragungen im Lageplan

1.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

gem. §§16 und 20 BauNVO und § 2(4) SächsBO

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) entspricht den Eintragungen im Lageplan

1.4 BAUWEISE

gem. §9(1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan

es bedeuten: o = offene Bauweise
E = nur Einzelhäuser zulässig (offene Bauweise)

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

gem. § 9(1) Nr.2 BauGB

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Fikturrichtungen sind verbindlich.

1.6 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

gem. §9 (2) BauGB und § 18 BauNVO

1.6.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der im Mittel gemessenen Höhe der Straßenverkehrsfläche innerhalb der jeweiligen Gebäudelänge (Giebelseite) betragen.

Ausnahmsweise kann von den genannten Festlegungen der EFH nur abgewichen werden, sofern die besondere Situation eines Gebäudes und/oder seine topographische Lage ansonsten keine Entwässerung im freien Gefälle zum nächst möglichen Abwassersammler zuläßt. Die dann zulässige max. Höhe der EFH ist auf 1,2 m über dem höchsten Punkt der Straßenverkehrsfläche innerhalb der jeweiligen Gebäudelängen begrenzt. Erforderlichenfalls ist das Gebäude mit einer Druckentwässerung auszustatten.

Hinweis: Die EFH ist mit der Baurechtsbehörde im Baugesuchverfahren abzustimmen. Eine Abweichung von den o.g. Obergrenzen für die EFH ist nicht möglich.

1.6.2 Die max Gebäudehöhe (GBH) gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren, wird mit 3,5 m festgesetzt.

- Wild-Birne (Pyrus pyrastra)
- Hängebirke (Betula pendula)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitzahorn (Acer platanoides)

Andere, besonders wärmeliebende Arten haben im Gebiet eine natürliche Verbreitungsgrenze und sollten im Interesse der Vermeidung von Florenverfälschung nicht bei der Neuanpflanzung zur Verwendung kommen.

- 1.10.3** Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Exemplare sind gleichwertig zu ersetzen. Bei den Obstbäumen sollte auf einheimische Sorten zurückgegriffen werden.

1.11 LEITUNGSRECHT

gem. §9(1) Nr. 21 BauGB

Die im Plan bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des für die Trinkwasserversorgung zuständigen öffentlichen Versorgungsunternehmen zu belasten.

1.12 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

gem. §9 (1) Nr.6 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt.

1.13 SCHUTZMASSNAHMEN GEGEN LÄRMIMMISSIONEN

gem. §9 (1) Nr.24 BauGB

Bei den in den gekennzeichneten Bereichen befindlichen Gebäuden sind besondere planerische und bauliche Vorkehrungen (Grundrissanordnung, Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite, Schallschutzfenster, mindestens Schallschutzklasse II) zum Schutz gegen Lärmimmissionen vorzusehen. Der Beurteilungspegel von 35dB(A) tagsüber in Aufenthaltsräumen und 25 dB(A) in Schlafräumen ist im WA zu gewährleisten. Hierbei wird auf die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ und die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ verwiesen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

gem. §9 (4) BauGB i.V.m. § 83 SächsBO

2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

gem. § 83 (1) 1 SächsBO

- 2.1.1** Für die Gebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35°-45° zulässig. Ausnahmsweise können für Teile des Gebäudes Pultdächer zugelassen werden, sofern diese dem Hauptdach deutlich untergeordnet sind. Dachüberstände von mehr als 30 cm sind nicht zulässig. Es ist in der Regel ein Traufgesims auszubilden.

- 2.1.2** Für Garagen wird eine Dachneigung von 20° -45° festgelegt, jedoch nur im Rahmen der SächsBO. Garagen sind mit Satteldach zu errichten oder ins Gebäude einzubinden. Flachdächer können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vollflächig als erdüberdecktes und dauerhaft begrüntes Flachdach ausgebildet sind.

2.2 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

gem. §83(1)1 SächsBO

Dachaufbauten sind als einzelne Gauben zugelassen. Je Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zusammengeschnitten mit einer max. Länge von 1/2 der Dachlänge pro Dachseite zulässig, der obere Schnittpunkt mit dem Hauptdach muß mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes liegen. Der Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten muß mindestens 1,5 m von der Giebelwand betragen.

2.3 DACHEINDECKUNG

gem. §83(1)1 SächsBO

Die Dacheindeckung hat mit kleinformatigem, schiefergrauem Dachziegel, Dachsteinmaterial oder Naturschiefer, auch bei Dachgauben, zu erfolgen. Sonnenkollektoren sind nur flächenbündig mit den Dachflächen zulässig. Ausnahmsweise können auch begrünte Dächer zugelassen werden.

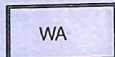
2.4 EINFRIEDUNGEN

gem. §83(1)4 SächsBO

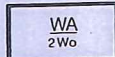
Als Einfriedung entlang den Grundstücksgrenzen (zwischen zwei Baugrundstücken) im vorderen Gartenbereich sind nur einheimische und standortgerechte Hecken/Laubgehölze und einzugrünende Zäune bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. In den rückwärtigen Gartenbereichen sind nur einheimische und standortgerechte Hecken/Laubgehölze und einzugrünende Zäune entlang den Grundstücksgrenzen (zwischen zwei Baugrundstücken) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Der Bereich von einer Tiefe bis zu 6,0 m, gerechnet von der gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsfläche, gilt als vorderer, der Grundstücksbereich ab 6,0 m Tiefe gilt als rückwärtiger Gartenbereich.

Entlang der gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen sind nur einheimische und standortgerechte Hecken/Laubgehölze und einzugrünende Zäune bis zu 0,8 m, Mauern oder Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

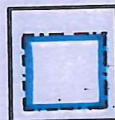
Zeichenerklärung



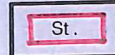
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO



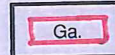
Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9(1)6 BauGB



Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9(1)2 BauGB und § 23 BauNVO
Baugrenze gem. § 23(3) BauNVO
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche



Fläche für Stellplätze



Fläche für Garagen / Stellplätze



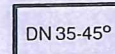
Hauptfstrichtung zwingend festgesetzt
gestalterische Regelung i. S.v. § 83(4) SächsBO



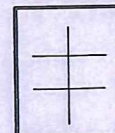
Wahlweise zulässige, Fstrichtungen
gestalterische Regelung i. S.v. § 83(4) SächsBO



offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig

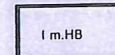


Dachneigung in Grad



Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	x	x	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	x	x	Geschoßflächenzahl
Bauweise	x	x	Dachform



Zahl der Vollgeschosse, mit Höhenbeschränkung



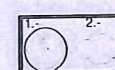
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt gem § 9(1)11 BauGB



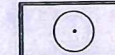
Einfahrtsbereich für Ein- u. Ausfahrt gem. § 9(1)11 BauGB



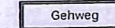
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9(7) BauGB



Pflanzgebot für Bäume, gem § 9(1) 25 BauGB
1.- Bäume
2.- Sträucher



Pflanzbindung für Bäume, gem § 9(1) 25 BauGB



Gehweg



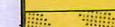
Fahrweg



Verkehrsgrünfläche mit Baum



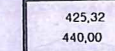
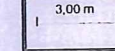
Straßen- Verkehrsflächen



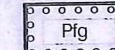
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckstimmung



Maßangabe (Hinweis)



Höhenzahl für bestehendes Gelände
Höhenlinie



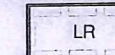
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9(1)25 BauGB



Geplante Grenzen



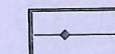
Fläche für die Abfallentsorgung gem. § 9(1)14 BauGB



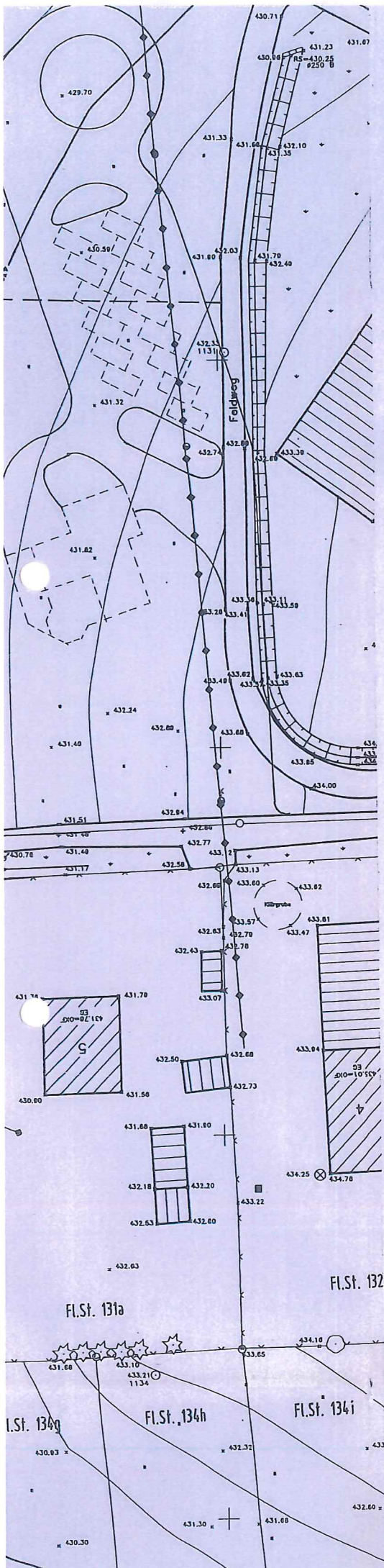
Leitungsrecht gem. § 9(1)21 BauGB

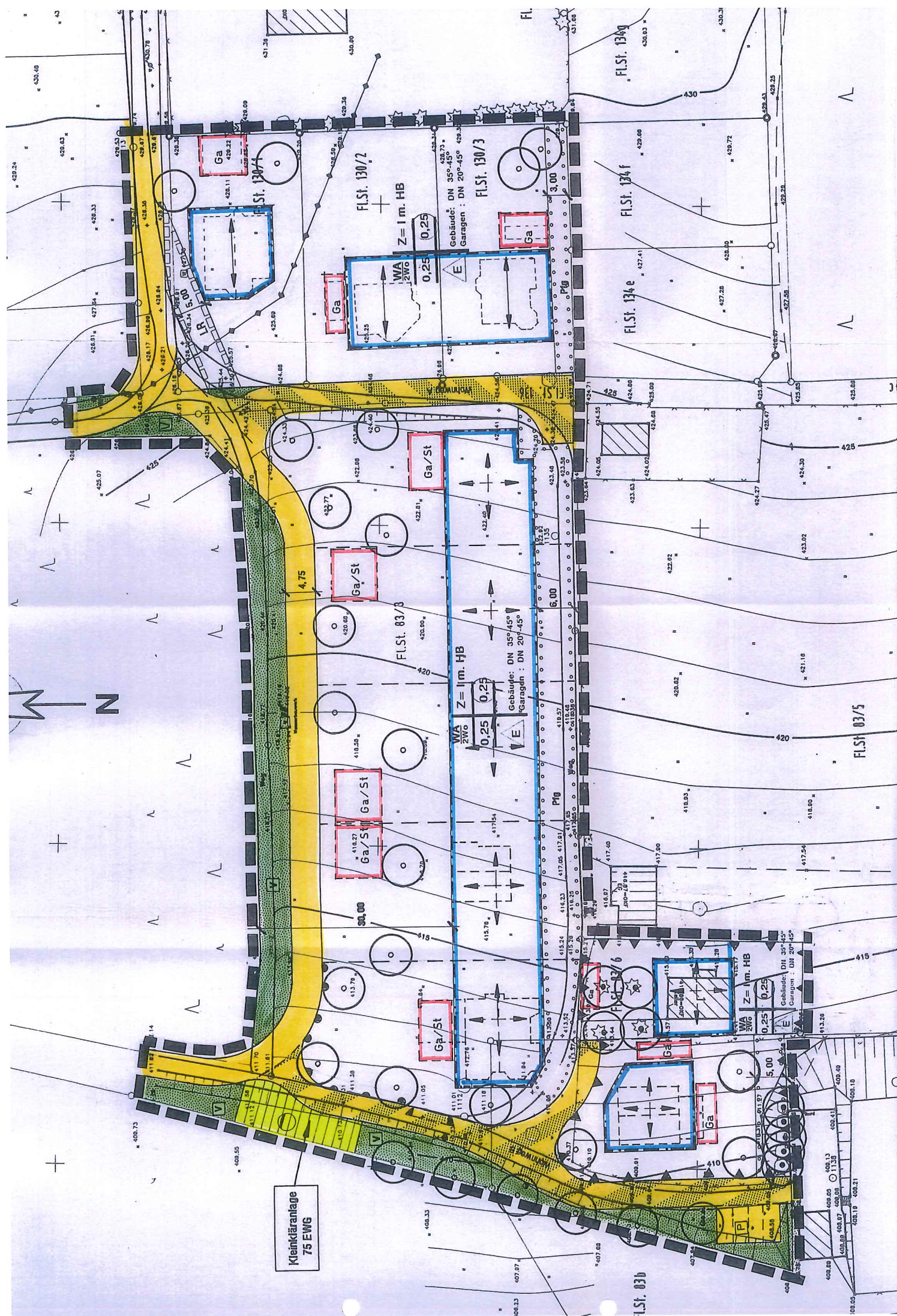


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesim-
missionsschutzgesetzes gem § 9(1)24 BauGB



Oberirdische Stromleitung





Gemeinde Hopfgarten

Satzung

über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Wohngebiet Am Siedlerweg“

Nach §10 des Baugesetzbuches i.d. F. v. 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert am 30. August 1996, sowie nach §83 der Sächsischen Bauordnung vom 17. Juli 1992 (SächsGVBL. Nr. 27, S. 375), zuletzt geändert am 27.07.1997, hat der Gemeinderat der Gemeinde Hopfgarten am 09.06.1998 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wohngebiet Am Siedlerweg“ in Hopfgarten als Satzung beschlossen und die Begründung zu diesem Bebauungsplan gebilligt. Er erläßt mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde diese Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

§1

Gegenstand des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

- (1) Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Bestandteilen:
 1. Teil A
Planzeichnung im Maßstab 1:500 des Planungsbüros vedewa r.V. vom 05.05.1994, geändert am 10.10.1995, 16.04.1996, 20.11.1997 und 09.04.1998 mit einer Zeichenerklärung, nachrichtlichen Übernahmen sowie mit Darstellungen ohne Normcharakter (Aufteilung der Straßenverkehrsfläche/ Straßenquerschnitte)
 2. Teil B
Textteil mit bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweisen zum Bebauungsplan vom 05.05.1994, geändert am 10.10.1995, 16.04.1996, 20.11.1997 und 09.04.1998.
- (2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A), in der seine Grenzen eingezeichnet sind.
- (3) Die Begründung gem. §9 (8) BauGB vom 28.01.1994, geändert am 05.05.1994, 10.10.1995, 16.04.1996, 20.11.1997 und 09.04.1998 wurde gebilligt und ist dem Bebauungsplan - ohne dessen Bestandteil zu sein- beigefügt.

§2

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §12 BauGB in Kraft.

Hopfgarten, den 09.06.1998


Freund
Bürgermeister

