

Satzung der Stadt Olbernhau für das Baugebiet "Poppsches Gut"

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:1000

Zeichenerklärung entsprechend Planzeichnung (nach Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81)

Teil B - Text

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Planausfertigung.

Satzung:

Par. 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 12.10.1990 in der geänderten Fassung vom 13.05.1991 des Planungsbüros A. Strohmayer, Tempelweg 2, O-9332 Olbernhau, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Par. 2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des Par. 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Neufassung vom 23.01.1990 festgesetzt (BGBI. I S. 132). Die Ausnahmen des Par. 4 Abs. 3 sind nicht zugelassen.

Par. 3 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden. Es gilt:
bis II Vollgeschosse GRZ 0,4 - GFZ 0,9 bis IV Vollgeschosse GRZ 0,4 - GFZ 1,2

Par. 4 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse - Zahl ohne Kreis - gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

Par. 5 Bauweise

5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise, wobei im westlichen Bereich (Gebiet der Hausgruppen) eine abweichende Bauweise zugelassen wird. Hier dürfen Gebäudegruppen eine Länge von über 50 m erreichen und zwar bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung.

5.2 Die Garagen sind, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

5.3 Im Bereich der Hauptgruppen sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur Tiefgaragen zulässig.

Par. 6 Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur symmetrische Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer mit rotbrauner bis grauer Ziegel- bzw. Schiefereindeckung zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten (Dachneigung 38 - 48 Grad).
- 6.2 Wahlweise kann die Hauptfirstrichtung um 90 Grad gedreht werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.
- 6.3 An die Hauptgebäude können Seitenflügel mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, deren Gesamtfläche 50 % der überbaubaren Fläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet und die Firsthöhe muß unter dem Hauptfirst liegen.
- 6.4 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf folgende Höhen nicht überschreiten:
Bauweise I + D = 80 cm
Bauweise II + D = 80 cm
Bauweise III + D = 80 cm
- 6.5 Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind zulässig. Die Länge des Aufbaues darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muß mind. 2,5 m vom Ortgang entfernt sein. Der First der Dachaufbauten muß mind. 1,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- 6.6 Die Außenwände sind als verputzte oder Holzverschalte Wandflächen zu erstellen. Verputzte Wandflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grell wirkende oder kontrastierende Außenanstriche sind nicht zulässig.

Par. 7 Garagen, Tiefgaragen, Nebengebäude und Versorgungsanlagen

- 7.1 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von mind. 35 Grad zulässig und dürfen die Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist in Farbe und Struktur dem Hauptgebäude anzupassen.
- 7.2 Garagen sind mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten. Der Zufahrtbereich darf nicht eingefriedet werden.
- 7.3 Die Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden an der seitlichen Grundstücksgrenze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Ausnahmsweise können sie auch an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch die beabsichtigte

Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird. Die Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und mit diesen in der Gestaltung abzustimmen. In Verbindung mit Wohngebäuden können die Garagen und Nebengebäude auch unter abgeschleppten Dächern liegen.

7.4 Die Grenzbebauung der Garagen einschl. Nebengebäude ist bis zu einer Länge von 9 m zulässig und darf eine Grundfläche von zusammen 50 m² nicht überschreiten. Nebengebäude sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 20 m² zulässig.

7.5 Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. Nebengebäude einheitlich zu gestalten und frontgleich zur Erschließungsstraße zu errichten. Wird die Zufahrtsfläche (Stauraumbereich) entlang der Erschließungsstraße breiter als 6 m, so ist entlang der gemeinsamen Grenze ein Pflanzstreifen anzulegen.

7.6 Im gesamten Baugebiet sind pro Wohneinheit 1 Kraftfahrzeugstellplatz auf Privatgrund zu errichten. Die Anzahl der Garagen ist hierbei anrechenbar.

7.7 Transformatorenstationen des Stromversorgungsunternehmens sind mit Satteldächern zu bauen. Par. 7.1 gilt entsprechend.

Par. 8 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,35 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen an der Hang zugewandten Seite. Bei Gebäuden, die unterhalb der Straße liegen (hangabwärts), darf die Sockelhöhe (OK Erdgeschoßfußboden) max. OK Straße, bzw. Gehweghinterkante liegen.

Par. 9 Einfriedungen

9.1 Im Planbereich dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur im Bereich der I + II-geschossigen Bebauung Zäune errichtet werden. Zaunhöhe einschl. Sockel 0,90 m.

9.2 Im Bereich der Hausgruppen (ohne Reihenhäuser) dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.

Par.10 Grünordnungs - Pflanzgebot

10.1 Am nördlichen und östlichen Rand des Baugebietes ist, wie in der Planzeichnung dargestellt, eine Ortseingrünung auf Privatgrund in einer Mindestdiefe von 5,00 m zu errichten. Die Fläche ist als geschlossene Pflanzfläche mit Bäumen und Sträuchern zu erstellen. Die Pflanzarten haben der natürlichen Vegetationszone zu entsprechen. Die mögliche Bepflanzung ist mit den Grundstücksnachbarn vor der Grünordnungsplanung abzustimmen.

10.2 Im Bereich der öff. Grünstreifen bzw. Pflanzinseln am Straßenrand ist eine Straßenleitpflanzung mit Bäumen der I. Wuchsklasse mit 18/20 cm Stammumfang zu erstellen.

- 10.3 Die Bepflanzung im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Grünanlage) hat mit Bäumen der I. und II. Wuchsklasse und Sträuchern gemäß einer speziell zu erstellenden Gestaltungsplanung zu erfolgen. Wobei die im Bebauungsplan dargestellte Anzahl der Bäume als Mindestanzahl zu verstehen ist und der Standort nicht als Festsetzung gilt.
- 10.4 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen der natürlichen Vegetationszone entsprechen.
- Par.11 Immissionsschutz - Tiefgaragen
Für den Bereich der Tiefgaragenzufahrten sind folgende geräuschkindernde Maßnahmen durchzuführen:
- Einhausung bzw. Teilabdeckung der Zufahrtsbereiche
- Einbau von geräuscharmen Toren
- Günstige Situierung der Zufahrten
- Verlegung der Schlüsselschalter auf Tiefgaragenebene
- Par.12 Versorgungsanlagen/Heizenergie
- 12.1 Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind zulässig.
- 12.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als Heizenergie nur Erdgas zulässig.
- Par.13 Verkehrsflächen
Es ist ein differenziertes Erschließungssystem vorzusehen, d.h. die Anordnung von Wohnsammelstraßen, die für spätere Erweiterungen auszulegen sind, erfolgt mit eigenen, beidseitigen Fußwegen und teilweise angeordneten Parkspuren. Die weitere innere Erschließung erfolgt durch Wohnwege. In untergeordneten Straßen und bei Wohnwegen sind Fahrgassenversätze, Einengungen und dergleichen vorzusehen. Die gesamte Breite sollte 6,50 m als Mischfläche betragen, es wird keine gesonderte Gehbahn geschaffen, diese soll sich nur farblich im Pflaster absetzen. Ein Fußweg ist durchgängig von der Teichanlage bis zur Grundstücksgrenze des Bebauungsgebietes in gerader Linie in nordwestlicher Richtung vorzusehen.
- Par.14 Abfallbeseitigung
Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch eine Betreiberfirma im Auftrag der Stadt. Auf jedem Baugrundstück sind an geeigneter Stelle Müllcontainer des Entsorgungssystems 110 l in ausreichender Menge vorzusehen. Recyclingbehälterplätze sind im öffentlichen Bereich in den Tiefbau- bzw. Gestaltungsprojekten einzuarbeiten.
- Par.15 Grunderwerb
Die Grundstücksflächen können wahlweise durch Grunderwerb oder Erbbaurecht zur Verfügung gestellt werden. Die Stadtverwaltung entscheidet von Fall zu Fall über die Angemessenheit.

Par.16 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidiums Chemnitz in Kraft.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Satzung.

Dr. Laub
Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der StVV: 25
davon anwesend...: 20
Ja-Stimmen.....: 20
Nein-Stimmen.....: 0
Stimmenthaltungen: 0

Bemerkung:

Auf Grund des Paragraph 22, Abs. 7 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der StVV von den Beratungen und der Abstimmung ausgeschlossen.

Ausgefertigt am:

Dr. Laub
Bürgermeister

