

U R S C H R I F T

B-Plan Nr. 2 "SÜDHANG - BLICK DROYSSIG"

=====

der Gemeinde Droyßig mit baugestalterischen Festsetzungen

---

Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen

-----

Gemäß Paragraph 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08. 12. 1986 (BGB 1. l 2253) in Verbindung mit der Bau NVO in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGB 1. l 127).

1. Art der baulichen Nutzung (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Standort wird als "allgemeines Wohngebiet" gemäß Paragraph 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

2. Maß der baulichen Nutzung (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird bestimmt durch Paragraph 16 Abs. 2 BauNVO.

a) Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

b) Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8

Festsetzungen zur Geschoßfläche (Paragraph 21a Abs. 5 BauNVO)  
Die zulässige Geschoßfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

c) Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Firsthöhe beträgt 10,5 m und die Traufhöhe 6,5 m.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens bis zur Gebäudeoberkante; die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

3. Festsetzungen zur Grundstücksgröße (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich muß die Grundstücksgröße mindestens 500 m<sup>2</sup> betragen.

4. Festsetzungen zu Nebenanlagen (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Bereichen, die als "nicht überbaubare Fläche" gekennzeichnet sind, gemäß Paragraph 14 Abs. 1 BauNVO: Gebäude als Nebenanlagen sind nur bis zu einer Grundfläche von 5 m<sup>2</sup> zulässig.

Ebenfalls zulässig sind Zuwegungen zu Hauseingängen.

5. Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit Paragraph 12 BauNVO)

a) Garagen (GA) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, während Stellflächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

b) Im gesamten Bereich sind je Wohnung 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück einzurichten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser soll über ein getrenntes Leitungsnetz auf dem Grundstück aufgefangen, gesammelt und zur Versickerung gebracht bzw. als Brauchwasser aufbereitet werden.

b) Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen nur in erforderlicher Breite befestigt werden. Sie sind mindestens 50 Prozent als wasserdurchlässige Fläche zu gestalten.

c) Die Stellplätze im Bereich der Baugrundstücke sind als unversiegelte Flächen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine (o. ä.) auszubilden.

7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Feste Brennstoffe sind für die Hauptheizung nicht zulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen sind nach Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geregelt. Das geplante Wohngebiet soll durch Pflanzgebiete im privaten Grundstücksbereich durchgrünt werden. Demnach sollen pro 150 m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum inclusive Obstbäume gepflanzt werden.

Die zu pflanzenden Bäume sollen eine Mindestpflanzqualität von 3 x verpflanzt, Stammumfang von 12 - 15 cm, 150 - 200 cm hoch aufweisen.

Der auf der Westseite des Baugebietes anzulegende Grünstreifen ist 4 m breit, 4-reihig mit Sträuchern je 1 Strauch/m<sup>2</sup> zu bepflanzen.

Grundstückseinfriedungen sind als geschnittene Hecken mit einheimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Koniferen wie Thuja oder ähnliche fremdländische Pflanzen sind als Hecke nicht erlaubt.

Zur Vorgabenstellung darf der Anteil der Koniferen pro Grundstück nicht mehr als 10% der Gesamtbegrünung betragen.

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind außer dem Koniferenanteil von 10% ausschließlich einheimisch bzw. einheimisch gewordene Bäume und Sträucher zu verwenden. PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen. Die Artenauswahl ist nach der vorgegebenen Pflanzenliste vorzunehmen. Die öffentliche Grünfläche an der Kläranlage ist mit Rasenansaat und locker eingestreuten Sträuchern zu bepflanzen. Empfehlungen für Neupflanzungen sind der beigefügten Pflanzenliste zu entnehmen.

Pflanzenliste

## Pflanzenliste

---

### 1. Bäume

-----	
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Feldahorn	- Acer campestre
Winterlinde (kleinwüchsig)	- Tilia cortada
Sommerlinde "	- Tilia platyphyllos
Esche	- Praxinus excelsior
Baumhasel	- Corylus colurna
Walnuß	- Juglans regia
Holzapfel	- Malus sylvestris
Stieleiche (Säulenform)	- Quercus robur

### 2. Sträucher

-----	
Feldahorn	- Acer campestre
Buchsbaum	- Buxus
Weigelia	- Weigelia
Spierstrauch	- Spiraea
Sommerflieder	- Buddleja
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Ranunkelstrauch	- Kerria
Pfaffenhütchen	- Enonymus (nicht an öffentlichen Verkehrsflächen)
Kolkwitzie	- Kolkwitzia amabilis
Forsythie	- Forsythia
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Feuerdorn	- Pyracantha
Deutzia	- Deutzia
Berberitze	- Berberis
Salweide	- Salix caprea
Heckenkirsche	- Lonicera caerulea
Gem. Schneeball	- Viburnum opulus
Heckerose	- Rosa dumetorum
Besenginster	- Sarthamnus scoparius
Hundsrose	- Rosa cania
Kornelkirsche	- Cornus mas

### 3. Heckenpflanzen

#### 3.1. laubabwerfende Heckenpflanzen

-----	
Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Kornelkirsche	- Cornus mas
Weißdorn	- Crataegus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Berberitze	- Berberis vulgaris

## Fortsetzung Pflanzenliste

---

### 3.2 immergrüne Heckenpflanzen

Stechpalme	- Ilex aquifolium
immergrüner Liguster	- Ligustrum vulgare
Feuerdorn	- Pyracantha spec.
Eibe	- Taxus baccata (nicht an öffentlichen Verkehrsflächen)
immergrüne Berberitze	- Berberis candidula

Die Anzahl der Koniferenpflanzen auf einem Grundstück darf maximal 10 Prozent der gesamten Gehölzanzpflanzungen des jeweiligen Grundstückes betragen.

## Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

---

Gemäß Paragraph 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08. 12. 1986 (BGB1.I 2253) und Paragraph 87 BauO LSA

-----

### 1. Gestalterische Anforderungen an die Gebäude

-----

#### 1.1 Fassaden

Balkone und Wintergärten dürfen in ihrer Summe 4/10 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Außenputz ist als Glatt- oder Spritzputz auszuführen, für die Anstriche der Putzflächen ist ein matter Farbton zu wählen. Fassadenverklinkerungen sind zulässig.

#### 1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind Ziegel- oder Betondachsteine in einem Rot-, Braun- oder Schwarzton; ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer.

#### 1.3 Dachaufbau

Bei Dachneigungen von mehr als 30 gr. muß der höchste Punkt des Dachaufbaues mindestens 1 m unter der Oberkante des Hauptfirstes verlaufen.

#### 1.4 Drempe

Zulässig sind Drempe von maximal 1 m Höhe, gemessen wird von der Oberkante des Fertigfußbodens des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

## 2. Gestaltungsvorschriften für die Grundstücke

-----

### 2.1 Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedungen sind niedrige massive Mauern zulässig; ebenso offene Einfriedungen und Hecken. Desweiteren ist auch Jägerzaun oder Holzzaun mit dahinter gepflanzter Hecke zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind eingegrünte Maschendrahtzäune zulässig.

### 2.2 Abfallbehälterplätze

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

10. 12. 1997



Gemeindeverwaltung  
Zeitzer Straße 15  
06722 Drayzig  
Tel. 034425127576

