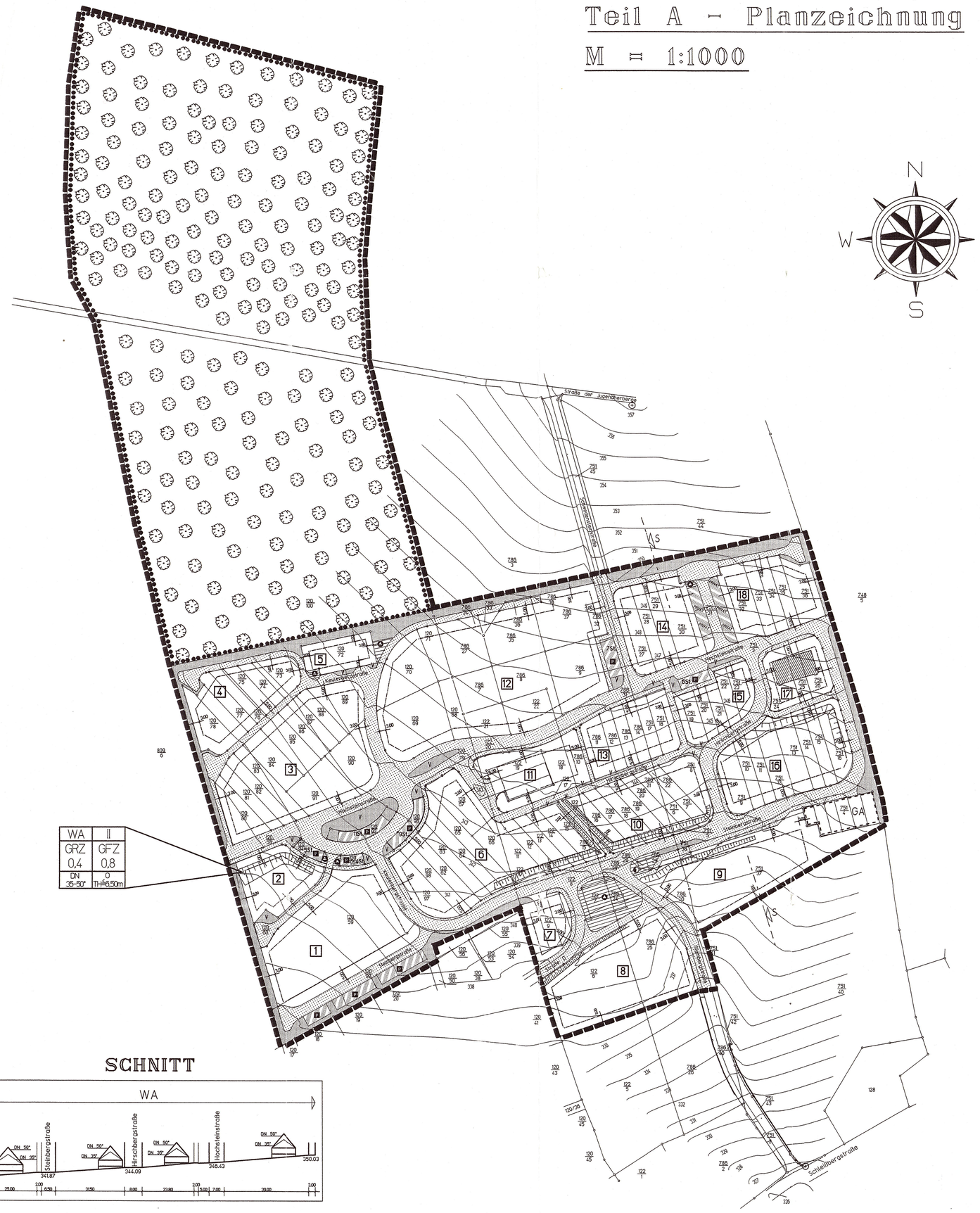
B-Planänderung Ohorn Oberdorf 3

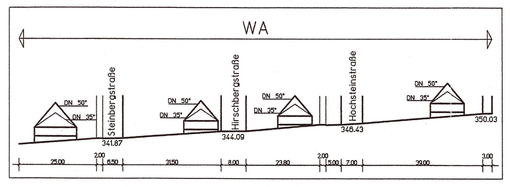
Landkreis Kamenz

Teil A – Planzeichnung

M = 1:1000



SCHNITT



Teil B – Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1. WA – WA=Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BBauG, § BauNVO)

2.1 0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß

2.2 (0,8) Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß

2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4 TH=6,50m max. Traufhöhe der baulichen Anlage

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BBauG, §§ 22 und 33 BauNVO)

3.1 O offene Bauweise

3.2 ———— Baugrenze

3.3 35-50° Dachneigung in Grad

3.4 Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise/Höhenfestsetzung

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BBauG)

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Straßenverkehrsfläche mit öffentlichem Gehweg

4.3 Straßenbegrenzungslinie

4.4 Öffentliche Parkflächen (P)

4.5 private Parkflächen (PRIV.)

4.6 private Parkfläche für Garage (GA)

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. Nr. 12,14 und Abs. 6 BBauG)

5.1 Flächen für Ver- und Entsorgung

5.2 Elektrizität

5.3 Abfall

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. Nr. 12,14 und Abs. 6 BBauG)

6.1 öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrünfläche (V)

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7.2 Plangebietsteil: 1

8. Bestand / Nachrichtliche Eintragung

8.1 Flurstücksgrenzen

8.2 120/59 Flurstücksnummern

8.3 Aufschüttung

8.4 Abgrabung

8.5 Flurstücksgrenzen Stand: 04.04.2000

8.6 332 Höhenlinie

8.7 Gebäudebestand Reihenhäuser

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. Nr. 20,25 und Abs. 6 BBauG)

9.1 Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Teil C – Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990
Planzeichenverwendung (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12. 1990
Gesetz zur Neufassung der sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 25. Mai 2004

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind zulässig:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Weitere Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Vorgartenflächen (zwischen öffentlicher Erschließungsfläche und Baugrenze bzw. Hausvorderwand im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1. Die in der Planzeichnung in den Nutzungsschablonen festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen GRZ, Geschossflächenzahl in GFZ und die Zahl der Vollgeschosse sind Höchstgrenzen.

2.2. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Fertigß.Bboden) der Gebäude darf maximal 0,35 m über der den jeweiligen Baugrundstücken hangseitig (in Richtung Norden) gelegenen Erschließungsstraße bzw. Wohnweges liegen. Höhenbezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte Straßenhöhe (in Längsgefälle) des tangential zur Baugrundstücksbreite verlaufenden Straßenzuges, gemessen in Straßenmitte.

Für alle Baugrundstücke, die nicht hangseitig an eine Erschließungsstraße bzw. einen Wohnweg angrenzen, gelten die vorangestellten Höhenbezugsfestlegungen analog, jedoch bezogen auf die talseitig verlaufenden Erschließungsflächen.

Hinweis:
Für die Höhenbezugsfestlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe ist die aus der Erschließungsplanung und Realisierung des Schmutzwasseranschlusses vorgegebene Einbindehöhe des jeweiligen Flurstücksanschlußschachtes zu beachten.

2.3. Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Traufhöhe (TH) mit max. 6,5 m über dem hangseitig (in Richtung Norden) vorhandenen und gemittelten Fahrbahnniveau je Baugrundstück (in Straßenmitte) festgesetzt. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.

2.4. Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (Kellern gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist nur offene Bauweise (o) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude sind frei wählbar.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 3 m zu halten.

Für die Zweckbestimmung „private Parkfläche" sind gesonderte Park- und Garagenflächen in der Planzeichnung festgesetzt.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die in Kombination mit den öffentlichen Gehwegen sind durch Planeintrag festgesetzt.

Die öffentlichen und privaten (Stellplätze und Garagenflächen) Verkehrsflächen sind durch Planeintrag gekennzeichnet.

8. Flächen für die Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)

8.1. Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Flächen sind durch Planeintrag festgesetzt.

8.2. In der Planzeichnung sind weiterhin Wertstoffsammelplätze mit Standflächen für Container zum Sammeln von Recyclingprodukten ausgewiesen. Der Sammelplatz ist dauerhaft einzugrünen.

8.3. Im Bereich der Keulenbergstraße sind Stellflächen für private Wertstoffcontainer der angrenzenden Flurstücke, die von den Müllfahrzeugen der Tourenentsorgung nicht bedient werden können (keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge in den Erschließungsstraßen) festgesetzt.

9. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sowie ihre Zweckbestimmung sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen; Bindungen für Pflanzungen; Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Die grünordnerische Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes hat gemäß dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Oberdorf 3 bestehend aus Teil A und B in der fortgeschriebenen Fassung vom 20. 4. 1994 zu erfolgen.

11. Fläche für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die im Zuge der Verkehrserschließung und Geländeregulierung erforderlich gewordenen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen

1.1. Dachform
Für die Hauptgebäudeteile sind Satteldächer, Walm- sowie Krüppelwalmdächer zulässig.
Für die Integration von Nebengebäudeteilen sind Sattel- oder Pultdächer zulässig.

Garagen sind auch mit Flachdach zulässig, wobei eine Dachbegrünung empfohlen wird.

1.2. Dachneigung
Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt. Die Angabe erfolgt in Grad.

1.3. Dacheindeckung
Für die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind Dachziegel, Betondachsteine oder Schiefer zu verwenden.

1.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Gauben sind zugelassen.
Sonnenkollektoren sind in den Dachflächen zulässig.

1.5. Dachüberstand
Die Dachüberstände an der Traufe dürfen max. 0,80 m und am Ortgang max. 0,60 m betragen.
Ortgang im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenfläche von Giebelwand und Dach.
Vorschriften über Dachüberstände gelten nicht für Dächer über Loggien, Hauseinglängen und Terrassen.

1.6. Äußere Gestaltung
Die Gebäude sind zu verputzen. Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Klinker und Metall sind unzulässig.

1.6.1. Doppelhäuser
Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten, u.a. mit Dachneigungen, Sockel, Traufhöhen, Gesimsausbildung, Wand- und Dachmaterial, Fassadengestaltung.

1.6.2. Hausgruppen
Hinweis:
Zur Erzielung einer Einsemblewirkung von Hausgruppen, wird empfohlen, diese durch Vor- und Rücksprünge oder unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen in klar ablesbare Abschnitte zu gliedern.

1.7. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung gemäß §81, Absatz 1 Nr. 11 SächsBO zulässig, wobei sie im Dachbereich nicht gestattet sind.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche

2.1. Unbebaute Flächen und Vorgärten
Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
Lagertanks (z.B. Flüssiggasbehälter) sind unterirdisch bzw. vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Hof- oder Gartenbereich anzuordnen und einzugrünen.

2.2. Anschüttungen
Geländean- und -aufschüttungen sind nur an maximal 2 Gebäudeseiten für Terrassen, Garagen, Carports und Stellplätze zulässig, max. jedoch nur bis Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß.
Der Böschungsfuß für diese zugelassenen Anschüttungen muß mindestens 3 m von der Nachbargrundstücksgrenze entfernt sein.
Ausnahmsweise sind Geländeaufschüttungen für Garagen und Carports, welche an der Grundstücksgrenze errichtet werden können, bis zu einer maximalen Länge von 8 m und einer maximalen Höhe von 1,0 m (bezogen auf den Böschungsfußabstand zur Grundstücksgrenze) gestattet.
Dabei ist die Standsicherheit der Aufschüttung dauerhaft durch Stützwände, -mauern, Stahlbetonwinkelelemente usw. dauerhaft zu sichern.

2.3. Bodenbefestigungen
Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit vegetationsfreundlichen und wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflastersteinen oder in Sand verlegtem Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen.

2.4. Private Stellplätze
Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellflächen (Garage und/oder Freistellplatz) anzulegen.

2.5. Niederschlagswasserentsorgung
Das anfallende Niederschlagswasser muss auf dem jeweiligen Baugrundstück verbleiben und darf nicht in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.
Das anfallende Niederschlagswasser ist daher über ein getrenntes Leitungsnetz auf den jeweiligen Baugrundstück in ausreichend dimensionierten Zisternen, Erd- oder Kellertanks zu speichern und durch Rückgewinnung zu entsorgen.

Im Falle einer beabsichtigten Versickerung des Regenwassers ist bei der nur bedingt gegebenen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes der Nachweis zum ordnungsgemäßen Bau und Bemessung der Regenversickerungsanlage auf der Grundlage des Regelwerkes der Abwassertechnischen Vereinigung e.V., Regelwerk Abwasser-Abfall, Arbeitsblatt A 138 dahingehend zu führen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarstücke eingetreten.
Dieser Nachweis für die beabsichtigte Speicherung oder Versickerung ist vom Bauherrn bzw. dem Entwurfsverfasser in den Bauantragsunterlagen zu führen.
Im Falle entstehender Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken ist ein Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal auf Antrag bei der Gemeinde und des zuständigen Abwasserzweckverbandes zu Lasten und auf Kosten des Grundstückeigentümers zu errichten.

III. Hinweise

1. Bodenschutz

1.1. Erdaushub
Die im Zuge des Erdaushubes anfallenden unbelasteten Bodenmaterialien können der Gemeinde zur Herstellung von Lärmschutzmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Der Erdaushub ist getrennt nach Oberboden (Mutterboden) und Unterboden zu lagern.

1.2. Mutterboden
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden, einer landwirtschaftlich/gärtnerischen genutzten Fläche zuzuführen oder zur Andeckung der Lärmschutzdämme der Gemeinde zur Verfügung zu stellen

Auf für den Mutterboden in Gartenflächen die für Baustraßenfahrten/Baulager/Baustellenein-richtung und ähnliches in Anspruch genommen werden besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das mindest mögliche Maß beschränken.

2. Grundwasserschutz/Hydrogeologische Baugrunderkundung
Wird bei Erkundungs- und Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen (es besteht Anzeigepflicht für Arbeiten im Grundwasser).

3. Meldepflicht

3.1. Bodenbelastungen
Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem zuständigen Umweltamt zu melden.

Sollte im Zuge der Erd- oder sonstigen Arbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Materialien, Verkippungen von Chemikalien u.a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltschutzbehörden(Umweltamt des Landkreises sowie das Umweltfachamt Radebeul) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

3.2. Bodenfunde
Das Landesamt für Archäologie ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

3.2.1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen gemäß § 20 SächsDschG zu melden.
Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

3.2.2. Der Passus unter 3.2.1 ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

3.2.3. Der Passus unter 3.2.1 ist schriftlich im Wortlaut den Einzelbauherren zu übermitteln und muss an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

Verfahrensvermerke

1. Die Änderung des Bebauungsplanes Ohorn "Oberdorf 3" mit integriertem Grünordnungsplan wurde von der Gemeinde Ohorn in der Sitzung am 5. 5. 1999 beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Ohorn, den 26.05.1999 Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, da es sich um eine einfaches Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB handelt nur das Landratsamt, sind mit Schreiben vom 26.09.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ohorn, den 27.10.2006 Bürgermeister

3. Die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.09.2006 bis zum 29.09.2006 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB/§ 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.09.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ohorn, den 27.10.2006 Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ohorn hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.10.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ohorn, den 08. 11. 2006 Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Festsetzungen durch Planzeichen (Teil B), und den textlichen Festsetzungen (Teil C) wurde am 18.10.2006 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ohorn als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.10.2006 gebilligt.

Ohorn, den 14.12.2006 Bürgermeister

6. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Festsetzungen durch Planzeichen (Teil B) und den textlichen Festsetzungen (Teil C), wurde mit Verfügung des Landratsamtes Kamenz vom 14.12.2006 Az.: 614-8574.01/06-Ohorn - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Ohorn, den 15.12.2006 Bürgermeister

7. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Gemeindevertretung der Gemeinde Ohorn voll erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ——— Az.: ——— bestätigt.

Ohorn, den ——— Bürgermeister

8. 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 29.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 29.12.2006 in Kraft getreten.

Ohorn, den 29.12.2006 Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Kamenz vom 14.11.2006 AZ 614.01.34-04
Kamenz, den 15.11.06
Im Auftrag

Für diese Zeichnungen behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere vorherige Zustimmung darf diese Zeichnung weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden und sie darf durch den Empfänger oder Dritte auch nicht in anderer Weise mißbräuchlich verwertet werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz und können strafrechtliche Folgen haben.

bauplanconcept
Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH
THOMAS + RICHTER + DR.SALM
01904 Neukirch Alte Straße 29 a
Tel.: 035951/3920 Fax: 39229

Objekt: B – Planänderung Ohorn Oberdorf 3	Erschließungsträger: AREAL Bau GmbH Lahmannring 9 01324 Dresden
Bauort: 01896 Ohorn Oberdorf 3	Planung
Datum: 25.08.2006	Projektleiter: Dr. Salm
Maßstab: 1:1000(cm:m)	Bearbeiter: D.Osicka
Blattgröße:	Änderung / Name
Objekt-Nr.: 039-99	
GEPLANT MIT CAD-SYSTEM ARCHICAD	Blatt-Nr.