PLANZEICHEN MIT FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§§ 1 - 11 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WR — Reines Wohngebiet

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 16 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

Z.B. 0,4 — Grundflächenzahl

Z.B. GR — Geschoßflächenzahl

Z.B. II — Zahl der Vollgeschosse

3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

O — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

R — nur Reihenhäuser zulässig

Z — nur zweigeschossige Häuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

4 VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Strassenverkehrsflächen mit Fußweg

Strassenbegrenzungslinie

Fußweg

V — Verkehrsberuhigter Bereich

P — Öffentliche Parkplätze mit Angabe der Anzahl

Einfahrt

6 — Strassenbreite in m

5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Elektrizität (E)

Abwasser (A)

Wasser (W)

Gas (G)

6 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 9 Abs.1 Nr. 13 u. Abs.6 BauGB

oberirdisch

unterirdisch

7 GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung

Parkanlage

Spielplatz

8 PLANUNGEN, NUTZungsregelungen und MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern

Bäume (groß-, mittel- u. kleinkronig je nach dargestelltem Durchmesser)

Sträucher

9 SONSTIGE PLANZEICHEN
9.1 PLANZEICHEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung

ST — Stellplätze

GA — Garagen

CP — Carports

9.2 PLANZEICHEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

9.3 PLANZEICHEN gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.4 PLANZEICHEN gemäß § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung

10 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Firstrichtung

45° — Dachneigung

11 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
§ 9 Abs. 6 BauGB

11.1 PLANZEICHEN gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90, Nr. 14

D — Einzeldenkmal

11.2 PLANZEICHEN gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90, Nr. 13.3

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung

L — Landschaftsschutzgebiet

DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. z.B. 17 — Flurstücksnummer
2. bestehende Haupt- und Nebengebäude
3. zu beseitigende Haupt- und Nebengebäude
4. bestehende Grundstücksgrenzen
5. Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
6. vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
7. z.B. 268.17 — bestehende Höhenkoten über NN
8. vorgeschlagener Baukörper
9. Höhenlinie

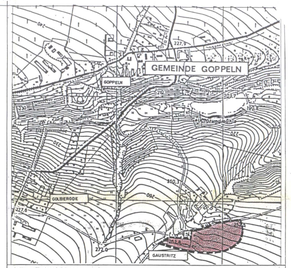
FÜLLSCHEMA DER FESTSETZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	TEILGEBIET
GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM
VOLLGESCHOSSE	DACHNEIGUNG

KARTENGRUNDLAGE:

Plan mit Flurstücksgrenzen
Plan mit Gebäudebestand
Plan mit Höhenpunkten
Plan mit Höhenlinien

Planverfasser : Vermessungsbüro S. Kraft
Genehmigt : April 1992
Lagebezeichnung: Gauß - Krüger RD/83
Höhenbezeichnung: HN
Bestätigung der Richtigkeit der Karteneintragungen:



SITUATIONSPLAN

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt
Ein Auszug aus der Urkunde liegt bei
Direktor vom 26.04.93 i.V. 26.04.93 05.
im Auftrag
Referat : Dresden, den 26.4.93

BEBAUUNGSPLAN :
NR.1 - VOM 23.3.93 - M 1:500
WOHNGEBIET (1) BEI GAUSTRITZ
GEMEINDE GOPPELN

TEIL A: PLANDARSTELLUNG MIT PLANZEICHEN

25 MAI 1993

• PLANAUFSTELLUNG: 30.06.92
1. PLANÄNDERUNG: 15.10.92
2. " : 25.05.93

DRESDEN, DEN 25.5.1993

PLANVERFASSER:
JUTTA HOFMANN
DIPL. ING. FREIER ARCHITEKT
MITGLIED DER SACHS. ARCHITEKTENKAMMER
O - 8124 DRESDEN

B. Festsetzungen durch TEXT

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Überbaubare Grundstücksflächen/Bauweise/Abstandsflächen
5. Verkehrsflächen
6. Stellplätze
7. Gestaltung der Wohngebäude
8. Gestaltung von Nebengebäuden, Verbindungsbauten/ An- und Wintergärten
9 Gestaltung von Carports, Garagen
10. Gestaltung von Sichtschutzwänden/Pergolen, Gartenhäuschen
11. Einfriedungen, Stützmauern
12. Versorgung/Entsorgung
13. Grünordnung
14. Schall- und Emmissionsschutz
15. Tierhaltung
16. Bodenschutz

1. Geltungsbereich

Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen durch Text ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich gekennzeichnet.

. Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücksflächen bzw. Teilflächen von den Flurstücksnummern 16/2, 16/4, 16/3, 17, 18, 19, 66, 68, der Gemarkung Gaustritz-Gemeinde Goppeln.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Ziff. 2 der BauNVO als

Reines Wohngebiet (WR)

festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist durch die im Bebauungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und durch Grundflächen- und Geschoßflächenzahl festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse im Teilgebiet WR I : II
Zahl der Vollgeschosse im Teilgebiet WR II : I
Zahl der Vollgeschosse im Teilgebiet WR III: II

Gemäß § 17 - 21 a BauNVO werden folgende Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt als Obergrenze:

	WR I	WR II	WR III
Grundflächenzahl x ~~Grundstückzahl~~ (GRZ):	0,4	0,35	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ):	0,8	0,4	0,6

Ein Ausbau der Dachgeschosse ist entsprechend der Bauordnung möglich, das Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein.
Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind sowohl nicht ausgebaute, als auch ausgebaute Dachräume zu 2/3 ihrer Grundfläche zu berücksichtigen.

x = geändert gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden, vom 12. Juli 1993.

4. Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise/Abstandsflächen

4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch

Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO und
Baulinien nach § 23 Abs. 2 BauNVO

entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

- Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO darf durch Balkone, Loggien und Vordächer maximal 1,50 m betragen.
- Die summierte Breite aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- Carports sind im WR I nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

4.2. Bauweise

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt.

- Im Bauquartier WR I werden nur Reihenhäuser zugelassen. Die max. Reihungslänge beträgt 5 Häuser.
- Im Bauquartier WR II werden nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.
- Im Bauquartier WR III werden nur zweigeschossige Häuser zugelassen.

4.3. Abstandsflächen

Zulässige Abstandsflächen sind entsprechend § 6 BauO einzuhalten.

5. Verkehrsflächen

5.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind die

a) Erschließungsstraße vom Gasthof am Dorfplatz bis zur Kreuzung Einfahrt ins Wohngebiet

b) Wohnstraße mit Richtungsverkehr (auszubilden als verkehrsberuhigter Bereich)

c) Öffentliche Parkflächen

a) und b) sind mit versickerungsfähigem Material (fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen) herzustellen

c) ist mit versickerungsfähigem Material in Form von Rasenpflaster o. Rasengittersteinen herzustellen

Die unter a) genannte Erschließungsstraße erhält einen einseitigen Fußweg (niveaugleich mit Fahrstraße), der optisch und materialmäßig eine Trennung zur Fahrbahn markiert.

5.2. Private Verkehrsflächen

- Private Verkehrsflächen sind die zur Erschließung der Reihenhäuser notwendigen Gehwege. Diese Gehwege sind als Gemeinschaftseigentum auszuweisen und müssen die Gewähr einer ständigen öffentlichen Begehbarkeit geben.
- Fußwege mit Gehrecht für die Öffentlichkeit mit wassergebundener Decke versehen
- Soweit Treppen und Rampen erforderlich sind, können diese mit versickerungsfähigem Material (z. B. fugenweitem Pflaster aus Granit oder Betonsteinen) befestigt werden.
- Fußweg innerhalb ~~privater~~ x Gemeinschaftsgrünfläche mit fugenweitem Pflaster aus Granit oder Betonstein ausbilden im Wechsel mit wassergebundener Decke

x = geändert d. Beschluss v. 25.5.93

25 MAI 1993

6. Stellplätze

6.1. Teilgebiet WR I und WR II

- Pro WE (Reihenhaus, Doppel- oder Einfamilienhaus) sind zwingend 2 Stellplätze zu realisieren. Diese Stellplätze sind bei den Einfamilien- und Doppelhäusern auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.
- Die notwendigen Stellplätze für die Reihenhäuser sind auf einem in Gemeinschaftseigentum befindlichen Grundstück im Winkel zu den Reihenhäusern auszuweisen.
- Parallel zu den Reihenhausgärten sind die notwendigen Stellplätze als Carports, im Hausgiebelbereich als offene Stellplätze herzustellen. In dem Fall sind Fenster im Giebel nur für das 1. OG zulässig.

6.2. Teilgebiet WR III

- Im Teilgebiet WR III sind die notwendigen Stellplätze pro WE (Anzahl in Abhängigkeit von der Wohnfläche) auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen (max. 4/Grundstück)
- Die um 0,5 m vom öffentlichen Straßenraum zurückgesetzt auszuweisenden Stellplätze sind vorzugsweise als offene Stellplätze auszuweisen.
- Pro Wohngebäude sind max. 2 Stellplätze als Carports zulässig.

6.3. WR I, II, III

- Zusätzlich sind 0,3 Stellplätze/WE für Besucher als öffentliche Parkplätze auszuweisen

7. Gestaltung von Wohngebäuden

7.1. Baukörpergrundriß

- Baukörper sind innerhalb der Baugrenzen und an den Baulinien in einfacher und klarer Form aufzubauen.
- Zusammenhängende Gebäudeteile sind unter Berücksichtigung der folgenden Festsetzungen einheitlich zu gestalten.

7.2. Fassadengestaltung

- Die Fassaden sind als sogenannte "Lochfassade" mit gegenüber den Öffnungen (Fenster, Loggien, Eingänge) überwiegendem Anteil an unauffällig verputzten Flächen ohne plastische Gliederung über 50 cm Tiefe zu gestalten.

. Fensterlose Giebel sind unzulässig.

. stark auffallende Putzmuster und Zierputz sind unzulässig

. nicht zulässig sind Steinriemchen, Spaltriemchen, Asbestzementplatten, Waschbeton, Kunststoffplatten, glänzende Metalloberflächen bei der Fassadenausbildung.

. ungegliederte oder fensterlose Fassadenteilflächen sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

7.3. Farbgestaltung

. Alle Fassaden sind in zurückhaltender, heller Farbgebung zu gestalten.

7.4. Fenster und Türen

. Fenster und Türen sind in Größe, Form und Proportion in einem maßstäblich ausgeglichenen Verhältnis zum Baukörper, zur Fassadengliederung und zur Haus- und Straßenfront einzusetzen.

. Größere Fensterflächen sind durch vertikale und horizontale Unterteilung zu gliedern,

. Fensterahmen und Türen können farbig behandelt werden.

7.5. Dächer

. Die eingetragene Hauptfirstrichtung der Wohngebäude ist einzuhalten.

. Nebenfirstrichtungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig (Dachgauben, Vordächer).

7.6. Dachform

Für die Hauptwohngebäude sind nur Satteldächer mit gleichgeneigten Dachflächen zulässig.

. Die zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden liegt zwischen 38° und 45°

. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von max. 50 cm zwischen OK Rohdecke und dem Schnittpunkt von Sparrenoberkante mit der Außenwand zulässig

. Eine Abwalmung des Satteldaches im Giebelbereich (Krüppelwalm) ist zulässig

7.7. Dachausbauten

Dachgauben mit Satteldächern sind zulässig. Die Firsthöhe muß mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,50 m betragen.
Zur Giebelwand ist ein Abstand von 2,50 m erforderlich.
Es darf nicht mehr als 1/3 der Dachfläche mit Dachgauben bebaut werden.

. liegende Dachfenster sind zulässig bis zu einer Anzahl von 2 Stück je Dachfläche/Haus

7.8. Materialien für Dacheindeckung

. Für die Wohngebäude sind Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z. B. rot durchgefärbte Betondachsteine zulässig.

. Verblechungen sind der Farbe des Hauptdaches anzugleichen.

7.9. Balkone

. Die Gesamtlänge der Balkone einer Hauswand darf 1/3 der Wandlänge nicht überschreiten

maximale Breite eines Balkons 3,0 m
maximale Tiefe eines Balkons 1,8 m

. Es dürfen max. 2 Balkone aneinandergebaut werden

. Balkone an einem zusammenhängenden Baublock (Reihenhausgruppe) sind einheitlich zu gestalten

7.10. Werbeanlagen

. Leuchtreklamen sind unzulässig

. Werbeanlagen sind nur als Beschriftung direkt auf dem Fassadenputz zulässig, Schrifthöhe max. 40 cm

. Das Ankleben und Aufstellen von großflächigen Werbeplakaten ist nicht zulässig.

8. Gestaltung von Nebengebäuden, An- und Verbindungsbauten, Wintergärten

. Einzeln stehende Nebengebäude für die Unterbringung von Fahrrädern, Kinderwagen, Müll sind unzulässig

. Bei Bedarf sind diese Funktionen innerhalb der überbaubaren Flächen für Carports oder Garagen als Anbauten an diese zulässig oder gestalterisch in diese einzubeziehen

. Wintergärten sind zulässig

- Innerhalb einer Hausgruppe ist für Anbauten (Erker) und Wintergärten eine einheitliche Gestaltung zu wählen
- Gartenseitig sind im Erdgeschoß der Doppel- und Reihenhäuser außerhalb der Baugrenzen untergeordnete Anbauten wie z. B. Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen möglich, soweit sie in Holz-, Holz-Glas- oder Stahl-Glas-Konstruktionen ausgeführt sind
- Hauszugänge und Windfänge an den Eingangsseiten der Hauptgebäude (= Wohnhäuser) sind außerhalb der Baugrenzen zulässig bis zu einer Überschreitungstiefe von 1,50 m
- Vordächer bzw. offene oder geschlossene Windfänge mit Pultdächern (Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude) bis zu einer Breite von 3,0 m und Tiefe von 2,0 m sind - soweit sie in Holz, Holz-Glas, Stahl-Glas oder geputztem Mauerwerk ausgeführt werden - zulässig

9. Gestaltung der Carports und Garagen

9.1. Carports

- Carports sind als leichte Holzkonstruktionen mit Satteldach auszubilden- seitlich und zur Straße offen, die Rückseite geschlossen
- Carports der Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten
- Die Dachneigung beträgt 23°
- Abschirmungen in Holzkonstruktion zu den Gärten sind zwingend zu errichten
- Carports sind mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen
- Die Firstrichtung der Carports ist als Hinweis zu sehen

9.2. Gestaltung der Garagen

- Garagen zweier benachbarter Grundstücke, die an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind als Verbindungsbauten zwischen den E-Häusern einheitlich zu gestalten
- Die einheitliche Gestaltung betrifft Materialwahl, Dachform und Dachneigung der Garagen.
- Einzelgaragen, die am Doppelhaus oder Reihenhaus angebaut werden, ausgenommen Garagen, die als Verbindungsbauten zwischen 2 Wohnhäusern errichtet werden, müssen in Dachneigung, Firstrichtung und Dachdeckungsmaterial wie das Wohngebäude gestaltet sein.

10. Gestaltung von Sichtschutzwänden, Pergolen

Zwischen den Terrassen der Doppel- und Reihenhäuser können gartenseitig bis zu 2,0 m hoch und max. 3,0 m tief (ab Hauptgebäude) Sichtschutzwände als Holzkonstruktion angebracht werden

- Darüber hinausgehende Abschirmungen sind nicht zulässig
- Pergolen zwischen den Sichtschutzwänden sind als Holzkonstruktion zulässig, die bis max. 6 m² mit Glas oder Acryl überdacht werden können
- Gartenhäuschen in Holz oder Holz-Glas-Konstruktion sowie Gewächshäuser mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von 7,5 m² sind zulässig, soweit sie nach Form und Abmessung den folgenden Festsetzungen entsprechen:

max. Traufhöhe:	2,20 m	
Dachform:	Sattel- oder Zeltdach	(einzelstehend)
	Pultdach	(bei Anbau)

Dachneigung wie Carports 23°

11. Einfriedungen/Stützmauern

- Die Baugrundstücke der Reihenhäuser dürfen an der Eingangsseite nicht eingefriedet werden.
- Die Baugrundstücke der Einfamilienhäuser und der Doppelhäuser am südlichen Bebauungsring (Abstand der Gebäude 3 m von öffentl. Verkehrsflächen) dürfen auf der Eingangseite mit Stellplatz und Zufahrt nicht eingefriedet werden
- Als Abgrenzung der Vorgärten zum Straßenraum sind nur niedrige Bepflanzungen bis 0,80 m Höhe zulässig
- Im Teilgebiet WR III ist die 2-geschossige Bebauung zum Straßenraum nicht mit Zäunen einzufrieden
- Zwischen den Reihen-, Doppelhaus- und Einfamilienhausgärten sind 0,80 m über Geländeoberkante rostgeschütze Maschendrahtzäune mit beidseitiger Hinterpflanzung zulässig
- Sockelmauern für Zäune sind nicht zulässig
- Der zwischen den Grundstücken liegende Grünzug mit Spielplatz kann von den Gärten durch einen 0,80 m hohen Maschendrahtzaun - beidseitig zu hinterpflanzen - abgegrenzt werden
- Ein Betreten des Grünzuges von den Gärten der Bebauung im WR III bzw. Gehwegen der Reihenhäuser durch eine Gartenpforte in entsprechender Gestaltung zum Maschendrahtzaun ist zulässig

. Sollten sich bei der Durcharbeitung der Einzelobjektplanung aufgrund des geneigten Geländes Stützmauern ergeben, sind diese aus gestocktem Sichtbeton oder Naturstein zu errichten

12. Versorgung und Entsorgung

. Leitungen für Versorgung und Entwässerung sind im öffentlichen bzw. im öffentlich rechtlich gesicherten Raum unterzubringen.

. Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind in die Einfriedungen der Privatgrundstücke, in die Haupt- oder Nebengebäude oder in die zulässigen Anbauten zu integrieren

. Die Abwässer werden im Trennsystem in die neu zu verlegende Ortskanalisation eingeleitet und der Kläranlage im Gerbergrund zugeführt, das gesammelte Niederschlagswasser in den Vorfluter eingeleitet

. Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so daß das anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück verrieseln kann

. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich

. Zur Versorgung mit Trinkwasser ist die Kapazitätserhöhung des Wasserhochbehälters in Golberode einschließlich der Verlegung einer neuen Trinkwasserleitung von Golberode notwendig

. Zur Gasversorgung des Baugebietes ist von der Gemeindeverwaltung ein Antrag zwecks Anschluß an die "Gasversorgung Sachsen-Ost GmbH" zu stellen

. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist nur eine Gemeinschaftsantenne je Hausgruppe zulässig

. Bei Gebäuden mit mehr als 1 WE ist nur eine Gemeinschaftsantenne je Gebäude zulässig.

. Für die Abfallentsorgungsmaßnahmen sind die Grundsätze und Festlegungen der Abfallsatzung des Landkreises zu beachten

. Im Rahmen der Erarbeitung der Satzung zur Abfallwirtschaft der Gemeinde Goppeln sind Festlegungen für Standorte zur Erfassung von Wertstoffen, für das Erfassen von Garten- und Parkabfällen sowie die getrennte Sammlung von Bioabfällen im Hinblick auf die Situation des gesamten Ortsteiles zu treffen.

. Abfallbehälter (Mülltonnen) sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

13. Grünordnung

- Der Grünplan ist integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes durch Festsetzungen mit Planzeichen und durch Festsetzungen mit Text zur Grünordnung.

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 2 und 8 Bundesnaturschutzgesetz sind entsprechend Abwägungsprotokoll vom 09. 03. 1993 zu Stellungnahme Nr. 5 - Untere Naturschutzbehörde - bis 30. 06. 1993 festzulegen

13.1. Die öffentlichen Grünfläche

- Zwingend festgesetzt wird die öffentliche Grünfläche als Siedlungsumgrünung mit 10 m Breite, die das Wohngebiet umschließt am südlichen Bebauungsrand

- Die Bepflanzung zum Zwekce des Windschutzes und als Maßnahme zur Pflege und Entwicklung der Landschaft schließt groß- und mittelkronige Bäume aus

- Der Pflanzschutzstreifen ist mit landschaftstypischen Sträuchern, wie unter 13.4.1. aufgezählt, zu bepflanzen

- Die öffentliche Grünfläche als Abgrenzung zum vorhandenen Gaststättengrundstück (außerhalb des Bebauungsplanes liegend) ist mit groß- und mittelkronigen Bäumen und mit als Unterpflanzung geeigneten Sträuchern zwingend zu realisieren

13.2. Die ~~private~~ öffentliche[x] Gemeinschaftsgrünflächen innerhalb d. Baugebietes

- Die ~~private~~[x] Gemeinschaftsgrünfläche (innerhalb der Bebauung) muß allgemein zugänglich sein vom verkehrsberuhigten Bereich aus

- Innerhalb der Gemeinschaftsgrünfläche sind ein durchgehender Fußweg mit wassergebundener Decke im Wechsel mit fugenweiten gepflasterten Abschnitten mit Verweilmöglichkeiten (Bänke) und Kinderspielgeräten zwingend zu realisieren

- Die ~~private~~[x] Gemeinschaftsgrünfläche ist mit großkronigen und mittelkronigen BÄuemen entsprechend der durch Planzeichen festgesetzten Bäume zu bepflanzen, wobei Eingang, Ausgang, Verengung, zu betonender Platz, Unterstreichung der halbrunden Bebauungsform durch die Anordnung der Bäume zu betonen ist

- Die Standorte der zu pflanzenden Bäume und Sträucher können geringfügig verändert werden, die Anzahl und Art der Bepflanzung soll dabei im Grundsatz erhalten bleiben

- Die ~~private~~[x] Gemeinschaftsgrünfläche ist planungsseitig von einem Landschaftsarchitekten zu bearbeiten, da die Satzung nur Festsetzungen allgemeiner Art zur Grünordnung festschreibt

x = geändert durch Beschluss v. 25.5.93

25. MAI 1993

13.3. Hausgärten

- Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind zu 80 % (mindestens) zu begrünen, soweit sie nicht Zufahrten zu Garagen, Hauseingängen und Terrassen sind.
- Die privaten Grünflächen sind mit einheimischen, möglichst standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen
- Art der Bepflanzung siehe unter Punkt 13.4, die Bepflanzungsart ist als Empfehlung zu sehen
- Je 300 m^2 Freifläche ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen
- Pro Doppelhaus-, Einfamilienhaus- bzw. Reihenhausgarten sind mindestens 2 Obstbäume zu pflanzen: heimische Kernobstsorten als mehrjährige Hochstämme
- Offene Vorgärten sind mit Wildstauden und Gehölzen einzugrünen
- Jeweils am Beginn des Gehweges zur Erschließung der Reihenhäuser ist als Markierungspunkt ein groß- bis mittelkroniger Baum zu pflanzen
- Vor Stützmauern sind Pflanzlöcher im Abstand von 1 - 1,5 m für Rank-, Schling- und Kletterpflanzen einzurichten

13.4. Folgende Bepflanzungen sind vornehmlich zu realisieren:

1. Sträucher

roter Hartriegel
Haselnuß
Weissdorn
Schlehe
Schneeball
Hundsrose
Holunder
Kornelkirsche

Zusätzlich zu den unter 1 genannten heimischen Sträuchern sind für die Hausgärten (private Grünfläche) folgende Blütenstraucharten vornehmlich zu pflanzen:

2. Blütenstraucharten

Felsenbirne
Hartriegel
Goldglöckchen
Jasmin
Flieder
Schneeball
Glockenstrauch

3. Großkronige - mittelkronige Bäume
Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm

Feldahorn
Bergahorn
Spitzahorn
Roßkastanie
Weißerle
Winterlinde
Gemeine Esche
Stieleiche
Vogelkirsche

4. Kleinkronige Bäume

Feldahorn
Hainbuche
Rotdorn
Eberesche

sowie alle heimischen Kernobstsorten

. Die Bepflanzungen haben Abstände zu Nachbargrundstücken nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten

. Sichtdreiecke an der Ein- und Ausmündung des verkehrsberuhigten Anliegerbereichs in die Dorferschließungsstraße sind von Bebauung, Bewuchs und Lagerung über 0,80 m Höhe freizuhalten
Ausgenommen hiervon sind hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.

14. Schall- und Emmissionsschutz

. Anordnung der Carports am nördlichen Bebauungsrand parallel zur Erschließungsstraße und damit im Winkel zur Reihenhausbebauung, um den Gartenbereich von der Straße abzugrenzen

. Rückseiten der Carports zu den Gartenflächen sind in Holzverschalungen auszuführen

15. Tierhaltung

. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nach §§ 14 und 15 der BauNVO die Haltung von Schweinen, Schafen, Ziegen, Pferden und die dafür erforderlichen baulichen Einrichtungen und Anlagen nicht zulässig.

. Kleintierhaltung ist nach Antrag über die Gemeindeverwaltung im Einzelfall möglich

16. Bodenschutz

. Maßnahmen zum Zwecke des Bodenschutzes aus "baubetrieblichen Bodenbelastungen" entsprechend Merkblatt des Staatlichen Umweltfachasmtes Radebeul vom Februar 1992 sind durch die Gemeinde im Rahmen ihrer Stellungnahme zu Bauvorhaben von den bauausführenden Firmen als Beauflagung abzufordern.

. Maßnahmen zum Zwecke des Schutzes von archäologischen Funden bei Erdarbeiten sind durch die Gemeinde im Rahmen ihrer Stellungnahme zu Bauvorhaben von den bauausführenden Firmen als Beauflagung abzufordern sowie die schriftliche Fixierung des folgenden Wortlautes auf allen Bauausführungsplänen zu kontrollieren:

> Archäologische Funde (z. B. auffällige Bodenverfärbungen Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art) sind unverzüglich dem Archäologischen Landesamt Sachsen - Tel. Dresden 52 591 - anzuzeigen. Die Fundstellen sind inzwischen vor Zerstörungen zu sichern.

17. Bodenordnung

. Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB sind zur Realisierung des Bebauungsplanes von der Gemeinde in Abstimmung mit derm Staatlichen Amt für ländliche Neuordnung - Bereich Dresden - durchzuführen.

. Vorschläge zur Grundstücksparzellierung sind als Hinweise (Planzeichen ohne Festsetzungscharakter) im Bebauungsplan dargestellt