

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Hinterm Gartenhaus II"

- I. Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (EBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), §§ 111 Abs. 1 und 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) hat der Gemeinderat am 19. Dezember 1978 den Bebauungsplan "Hinterm Gartenhaus II" als Satzung beschlossen.
- II. Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:
- a) Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 500
 - b) die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1 -
 - c) die Begründung ist eine Beigabe
- III. Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der in § 12 BBauG vorgeschriebenen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird als "Reines Wohngebiet" gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

Die im Plan eingetragenen Nutzungsmaße sind verbindlich.

§ 3

Grundstücksbebauung und Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Für die Firstrichtung der Gebäude ist die Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.
2. Zulässig sind höchstens zwei Vollgeschosse. (Das Dachgeschoß ist kein Vollgeschosß im Sinne von § 2 Abs. 8 LBO)
3. Bauweise: siehe Planeintrag
 - (b 1 = Reihenhausbauung
 - b 2 = einseitige Grenzbebauung mit einer dem Dachverlauf des Wohngebäudes einbezogenen Grenzgarage)

4. Überbaubare Grundstücksflächen: siehe Planeintrag
Pergolen sind auch außerhalb der Baugrenzen und auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.
(§ 14 Abs. 1 i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
5. Garagen und Pkw-Stellplätze sind auf den besonders gekennzeichneten Stellen und innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
6. Für die Gebäudehöhe der Hauptbaukörper ist die Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.
(H = max. 9,00 m über Kapellenweg, gemessen in Gebäudemitte
h = max. 9,50 m über jeweiligem natürlichem Gelände, gemessen in Gebäudemitte
siehe hierzu Schema-Längsschnitte)
7. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen gem. Ziff. 6.
8. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.
9. Als Material für die Dacheindeckung ist nur rotes Tonmaterial zulässig.
10. Die Sichtflächen der Gebäudefassaden sind mit Holz zu verkleiden oder hell zu verputzen.
11. Die Gebäudehöhe der Garagen darf betragen:
Sammelgarage = max. 3,00 m über Zufahrt
Einzelgarage = (Bei Anbau an den Hauptbaukörper) an der seitlichen Grundstücksgrenze Dachtraufe der Garage max. 3,00 m.
12. Die Sammelgarage muß ein Flachdach mit Bewuchs erhalten.
Die Einzelgaragen müssen bei Anbau an den Hauptbaukörper mit Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptbaukörper entsprechen (Ziff. 8 und 9).
Die Sichtflächen sind entsprechend dem Hauptbaukörper zu gestalten (Ziff. 10).

§ 4

Außenanlagen

1. Die Einfriedigungen dürfen an den öffentlichen Verkehrsflächen eine maximale Höhe von 1,0 m erhalten und müssen als Bruchsteinmauern ausgeführt werden.
An allen übrigen Grundstücksgrenzen darf die Einfriedigung eine Höhe von max. 1,50 m erhalten. Zulässig sind hier Maschendraht mit Bewuchs und Holzzäune.

2. Die vorhandenen Mauern entlang des Kapellenweges sind zu erhalten. Sie dürfen nur, soweit es zur Erschließung der straßenseitigen Wohngebäude und der Gemeinschaftsstellplätze notwendig wird, je Gebäude bzw. Gemeinschaftsstellplatz in einer Breite von max. 3,00 m durchbrochen werden, soweit zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist.
3. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist, soweit sie nicht als Zugang, Zufahrt und Stellplatz genutzt wird, gärtnerisch anzulegen.
4. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur unmittelbar an den baulichen Anlagen (max. 3,00 m) bis 1,0 m Höhe zulässig.

Die über diesen Rahmen hinausgehenden Erdbewegungen sind in Schema-schnitten nachgewiesen.

*Ergänzung zu Ziff. 3: Je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum mit mindestens mittelgroßer Krone zu pflanzen.

§ 5

Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BBauG und § 94 Abs. 1 LBO) folgenden Umfangs zugelassen werden:

a) von den zeichnerischen Festsetzungen:

1. Überschreitung der Baugrenze um max. 1,50 m für untergeordnete Bauteile bis max. 1/3 der Gebäudebreite zul., sofern Abstandsvorschriften nicht verletzt werden.
2. Über- und Unterschreitung der Dachneigung um 5° unter Einhaltung des § 3 Ziff. 6.

b) von den schriftlichen Festsetzungen:

1. Überschreitung der Gebäudehöhe (§ 3 Ziff. 6) um max. 0,50 m.
2. Überschreitung der Höhe des Kniestocks (§ 3 Ziff. 7) um max. 0,20 m.

Versorgungseinrichtungen, wie z. B. Kabelverteilerschränke, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig, auch sofern für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

Genehmigt:

gem. §: 11 BBauG, 111 LBO

Hirschberg, den 9. Mai 1979

Landratsamt
- Kreis Zwickau

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 7

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft. (vgl. § 12 BBauG).

Hirschberg a.d.B., den 19. Dezember 1978



Bürgermeister:
[Signature]
(Oeldorf)