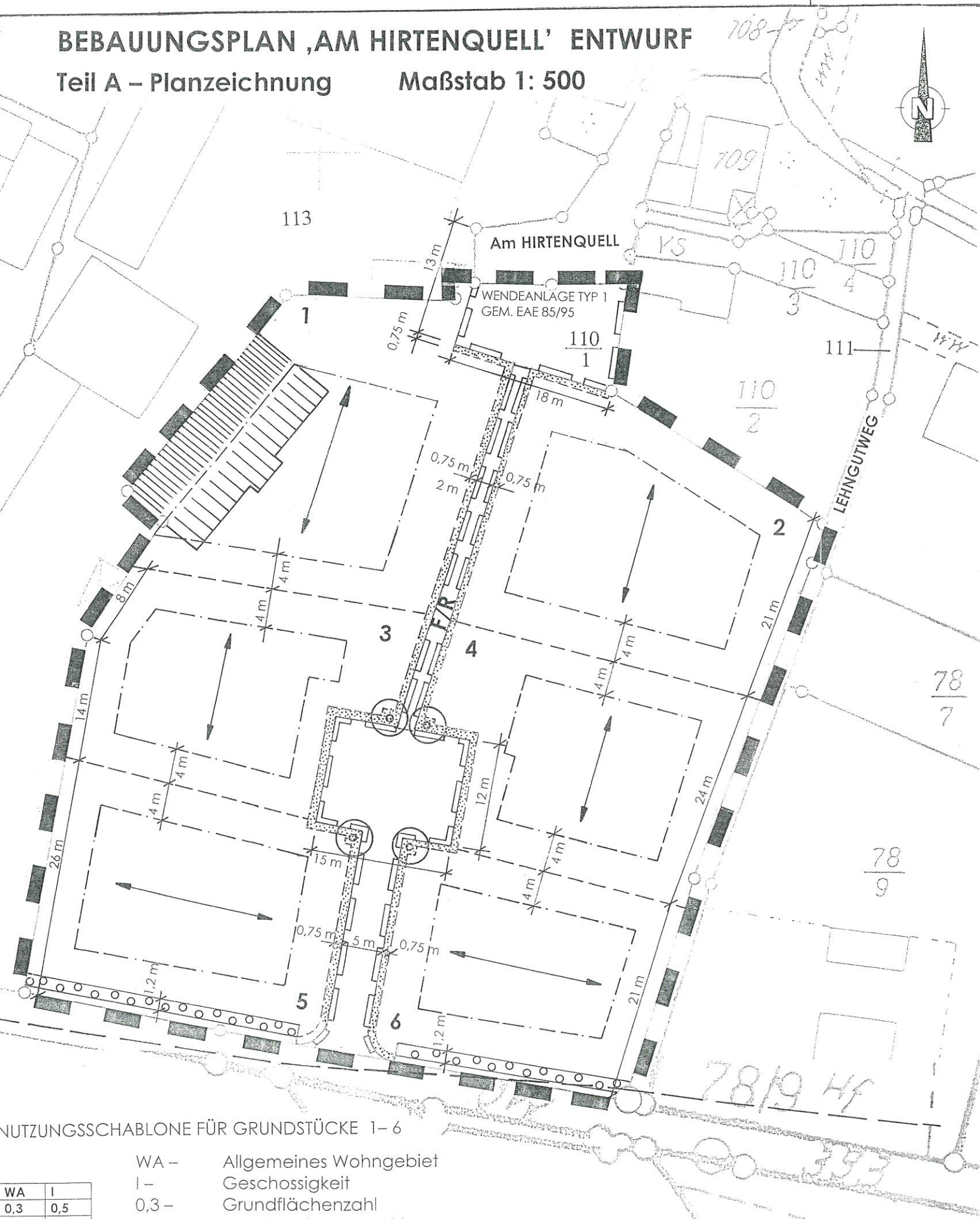


BEBAUUNGSPLAN 'AM HIRTENQUELL' ENTWURF

Teil A – Planzeichnung Maßstab 1: 500



NUTZUNGSSCHABLONE FÜR GRUNDSTÜCKE 1- 6

WA	I	WA –	Allgemeines Wohngebiet
0,3	0,5	I –	Geschossigkeit
0/△	38-50°	0,3 –	Grundflächenzahl
SD		0,5 –	Geschossflächenzahl
		0/△	= offene Bauweise/nur Einzelhäuser zulässig
		38-50°	= Grad der Dachneigung
		SD	= Satteldach

I.FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN ZUR BEBAUUNG UND GRÜNORDNUNG

Nach §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanV 90

Art der baulichen Nutzung
Nach §9 Abs. 1 nr. 1 und Nr. 2 BauGB sowie §§ 1-11 BauNVO

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Maß der baulichen Nutzung
Nach § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sowie §§ 16-22 BauNVO

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ als Höchstmaß)
- 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ als Höchstmaß)
- I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt mit
Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden
vom 05. DEZ. 2001
AZ: 51-2511,20/92/ Crost Witz -04

Verkehrsflächen
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

F/R Geh- und Radweg

Sonstige Planzeichen
Nach §9 Abs.1, Nr.9 BauGB
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
§ 9 (1) und (6) BauGB) zugunsten von Begünstigten (Eigentümer,
Mieter und Nutzer von Parzellennummer 1, 2, 3, 4, 5, 6
und Flurstücksnummer 110/2)

Grünflächen
Nach §9 Abs.1, Nr.15 BauGB

Private Grünfläche

Bindungen und Auflagen für Bepflanzungen
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauG

- Anpflanzung von Bäumen
(Baumart : Carpinus betulus oder Tilia cordata)
- Anpflanzung einer Hecke
(Strauchart: Carpinus betulus)

Dresden, 05. DEZ. 2001
Beier

II. SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

Gestalterische Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1

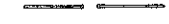
SD **Satteldach**

38-50 ° **Dachneigung**

 **Firstrichtung**

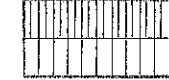
Sonstige zeichnerische Darstellungen (unverbindlich)

 **vorgeschlagene Grundstückspartzellierung**

 **ELT-Leitung**

 **Bestandsangaben**

 **Flurstücksgrenze**

 **Vorhandenes Gebäude**

Plangebiet
Nach § 9 Abs. 7 BauGB

 **Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Teil B 1: Textliche Festsetzungen zur Bebauung und Grünordnung

6

Bereich: Private Grundstücksflächen

Mit wasserdurchlässigen Belägen befestigte Flächen sind mit 50% auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Pro 150 m² Gartenfläche ist ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttorauminhalt von 15m³ überschreiten, und Garagen nicht zulässig.

Bereich: Private Grünflächen

Jeweils rechts und links der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird ein 0,75 m breiter Grünstreifen ausgewiesen, der als Reserve zur Versickerung von Oberflächenwasser dient. Zum Zweck der Grundstückszufahrt darf der Grünstreifen auf der Länge der Zufahrt befestigt werden.

Die Festsetzung „Anpflanzung einer Hecke“ erfolgt auf einer Breite von 1,20 m.

TEIL B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 **Dächer**

- (1) Neu errichtete Gebäude müssen mit einem Satteldach versehen werden.
- (2) Es sind rotbraune und braune Ton- und Schieferdeckungen zulässig.
- (3) Die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind in Form, Farbe und Neigung dem Dach des Hauptgebäudes anzupassen.

§ 2 **Fassadengestaltung**

- (1) Die Wandflächen sind glatt zu verputzen. Ein Drittel der Wandflächen können mit Holz verkleidet werden. Fachwerk ist zulässig. Nicht zulässig sind Wandverkleidungen aus Metall, Kunststoff oder Klinker.
- (2) Die Außenwände sind in warmen Pastelltönen zu streichen. Es werden nur die Farbstufen 1 und 2 der KEIM-Palette zugelassen. Garagen, die an den Hauptbaukörper stoßen, sind farblich anzugleichen.

§ 3 **Einfriedung**

- (1) Die Grundstücke Nr. 5 und 6 sind zum Lehnweg hin mit einer Hainbuchenhecke einzufrieden. Die anderen Einfriedungen sind als Holzzäune oder Hecken auszubilden.

§ 4 **Einordnung**

- (1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Gebäudes darf maximal 0,5 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.

HINWEISE:

0. Landesamt für Archäologie

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenem Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

1. Staatliches Vermessungsamt Kamenz

„Da die geodätischen Festpunktnetze ständigen Veränderungen durch Neuschaffung, Ergänzung oder auch Vernichtung von Punkten und deren Versicherungen unterworfen sind, empfiehlt es sich, vor Beginn der Bauarbeiten diesbezüglich aktuelle Auskünfte einzuholen.“

2. Staatliches Umweltfachamt Bautzen

2.1 Abfallwirtschaft:

„Beim Abbruch der baulichen Anlagen anfallende Bauschuttmassen sind gem. § 5 Abs. 3 KrW/AfG einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen.“

2.2 Altlasten:

Im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gem. § 10 Abs. 2 Sächs. ABG der zuständigen Behörde mitzuteilen.

2.3 Bodenschutz:

Zum Erhalt des Bodens im Sinne § 202 BauGB in Verbindung mit § 1 BBodSchG gelten aus fachlicher Sicht für die Bauausführung folgende Hinweise:

- Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen zu sichern.
- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von max. 2m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

2.4 Naturschutz / Landschaftspflege:

„Um eine bessere Eingrünung des Baugebietes zu erreichen, wird vorgeschlagen, am Lehnweg sowohl an den äußeren Ecken der Grundstücke als auch am Ende des Erschließungsweges die gleichen Baumarten zu pflanzen wie im Platzbereich.“

3. Landratsamt Kamenz

3.1 Untere Immissionsschutzbehörde:

„Aufgrund der im südlichen Bereich des Planungsgebiets vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung ist mit zeitweiligen saisonbedingten Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Staub, Gerüche bzw. Lärm infolge der Flächenbewirtschaftung zu rechnen.“

3.2 Amt für Abfallbeseitigung:

„Durch die Entseigelung der Oberfläche und des Eingriffes in den Boden besteht die Möglichkeit dass Kontaminationen aufgedeckt werden. In diesem Falle ist das Sachgebiet Altlasten umgehend zwecks Einleitung weiterer geeigneter Maßnahmen zu benachrichtigen.“

3.3 Ordnungsamt:

„Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, besteht die Verpflichtung unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall.“

Zur Gefahrenvorsorge empfehlen wir eine Bodenuntersuchung auf eigene Kosten in Form von:

- a) visueller Beobachtung des Erdaushubes
- b) Bohrlochsondierungen auf Achsen oder im Raster.“

3.4 Bauaufsicht:

Für das Vorhaben ist ein Löschwasserdargebot von 96 cbm über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Das kann erreicht werden durch:

- a) ein Hydrantensystem mit o.g. Dargebot und einem Mindestdruck von 1,5 bar oder
- b) ein natürliches Gewässer.“

3.5 Hoch- und Tiefbauamt:

„Auf eine Wendeanlage Typ 3 gem. EAE 85 wird verzichtet. Die Grundstückseigentümer der Parzellen 3, 4, 5 und 6 müssen ihre Mülltonnen zur Entsorgung zum Lehnweg bringen.“

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat am 27.04.2000 mit dem Beschluss Nr.: 35-08/00 gem. §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.05.2000 gem. §2(1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Datum 03.05.2000

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. §3(1) BauGB erfolgte am 27.09.00 und am 14.09.00 im Rahmen öffentlicher Gemeinderatssitzungen.

Datum

15.09.2000

Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte frühzeitig gem. §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.09.2000

Datum 20.09.2000

Der Bürgermeister

Die Abstimmung des Bebauungsplanes mit den benachbarten Gemeinden erfolgte gem. §2 Abs. BauGB mit Schreiben vom 20.09.2000.

Datum 20.09.2000

Der Bürgermeister

BILLIGUNG DES ENTWURFES

Die Gemeindevertretung hat am 09.11.00 mit dem Beschluss Nr.: 48-13/00 gem. BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes vom 04.10.00 und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 04.10.00 der dazugehörigen textlichen Festsetzungen und der Begründung beschlossen.

Datum 10.11.2000

Der Bürgermeister

AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 04.10.00, seine textlichen Festsetzungen und seine Begründung hat gem. §3(2) BauGB für die Zeit vom 27.11.00 bis zum 24.02.01 öffentlich ausgelegt. Der Zeitpunkt der Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.11.00 ortsüblich bekannt gemacht.

Datum 16.11.2000

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf vom 04.10.00 am 08.02.01 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum 30.03.2001

Der Bürgermeister

AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 16.02.01, seine textlichen Festsetzungen und seine Begründung hat gem. §3(2) BauGB für die Zeit vom 05.03.01 bis zum 22.05.01 öffentlich ausgelegt. Der Zeitpunkt der Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.02.01 ortsüblich bekannt gemacht.

Datum 20.02.2001

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf vom 16.02.01 am 28.03.01 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum 30.03.2001

Der Bürgermeister

AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 16.08.01, seine textlichen Festsetzungen und seine Begründung hat gem. §3(2) BauGB für die Zeit vom 03.08.01 bis zum 19.08.01 öffentlich ausgelegt. Der Zeitpunkt der Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.08.01 ortsüblich bekannt gemacht.

Datum 24.08.01

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf vom 16.08.01 am 20.09.01 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum 20.09.2001

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B vom 20.09.01 wurde von der Gemeindevertretung am 20.09.01 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.09.01 gebilligt.

Datum 20.09.2001

Der Bürgermeister

GENEHMIGUNG

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am _____ AZ: _____ erteilt.

Datum

Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B mit seinen textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie die Genehmigung wurden

am _____ gem § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, der Bebauungsplan ist mit dem Datum der Bekanntmachung rechtskräftig.

Datum

Der Bürgermeister

Änderungen/ Ergänzungen	Datum	geändert
Baufeld Parzelle 1 geändert	16.02.2001	Tn
Firstichtung Parzelle 3 geändert	16.02.2001	Tn
Wendeanlage "Am Hirtenquell" ergänzt	16.02.2001	Tn
Flurstücksnummer 110/1 ergänzt	16.02.2001	Tn
Heckenbreite bemaßt	28.03.2001	Tn
ELT-Leitung ergänzt	28.03.2001	Tn
Einmündungsbereich an bestehenden Lehnweg ausgebildet	28.03.2001	Tn
Gesetzesbezüge bei Planzeichen ergänzt	28.03.2001	Tn
Teil B I Textliche Festsetzung zur Bebauung und Grünordnung geändert	28.03.2001	Tn
Hinweis Pkt. 0 zur Archäologie hinzugefügt	16.08.2001	Tn
Kreis der Begünstigten bei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche hinzugefügt	16.08.2001	Tn

Vorhabensträger:	Gemeinde CROSTWITZ
Landkreis:	Kamenz
Gemeinde:	CROSTWITZ
Ort bzw. Ortsteil:	CROSTWITZ
Vorhaben:	Bebauungsplan „Am Hirtenquell“

Projekt Nr.:	Plan-Nr.:	Maßstab:	Blatt:
		1:500	1

PROJEKT: Bebauungsplan „Am Hirtenquell“, CROSTWITZ, ENTWURF

BEARBEITERIN: Dipl. Ing. Christine Tenne

DATUM: 20.09.01



BÜRO für LANDSCHAFTS-, STADT- u. DORFPLANUNG
Dipl.-Ing. Christine Tenne
Architektin f. Stadtplanung, Freie Landschaftsarchitektin

Pulsnitzer Straße 6, 01917 KAMENZ
Tel.: (03578) 303393; Fax: (03578) 306344