

Satzung

Über den Bebauungsplan am Mühlberg

Präambel

Die Gemeinde Mühlbach erläßt gemäß § 2 Abs. und §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 entsprechend der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (GO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO) und in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO i.d. Fassung vom 23.01.1990) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan „ Am Mühlberg“ in der Fassung vom 25.04.1991.

§ 2

Der Bebauungsplan mit der Festsetzung ist gemäß § 12 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

(Teil A – Planbezeichnung, Grafik einfügen !)

(Teil B – Textliche Festsetzung)

A) Für das „allgemeine Wohngebiet“ § 4 BauNVO

(Fassung vom 23.01.1990)

B) Für das „Mischgebiet“ § 6 BauNVO

(Fassung vom 23.01.1990)

0.1. Bauweise

0.1.1 offen (§ 22 Abs.2 BauNVO)

0.2. Mindestgröße der Baugrundstücke

0.2.1. Für WA: Bei geplanten Einzelhausgrundstücken 450qm

0.2.2. Für WA: Bei geplanten Doppelhausgrundstücken 300qm

0.2.3. Für MI: Bei geplanten Einzelhausgrundstücken 500qm

0.2.4. Für MI: Bei geplanten Doppelhausgrundstücken 400qm

0.3. Gestaltung des Geländes

0.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, zum Zwecke der Erhaltung eines harmonischen Landschaftsbilde. Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen sind nur in Höhe oder Tiefe von max. 1,25m zulässig.

0.3.2. Stützmauern
Unbedingt notwendige Stützmauern sind dem Gelände anzupassen und dürfen eine max. Höhe von 0,80m nicht überschreiten. Bei höheren Gelände unterschieden ist die restliche Höhe als Böschung auszubilden.

0.4. Fristrechnung

0.4.1. Die einzuhaltende Hauptfristrechnung verläuft parallel zum Mittelstrich.

0.5. Einfriedung

0.5.1. Einfriedung für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.1. und 2.1.2.

Art und Ausführung:

Straßenseitige Begrenzung
Holzplatten und Hainichlzaun
Oberflächenbehandlung mit wasserhellem Imprägniermittel ohne deckenden Farbzusatz.
Zaunfelder und Zaunpfosten durchlaufend.
Zaunpfosten 0,10m niedriger als Zaunoberkante

Höhe des Zaunes:

Eine maximale Gesamthöhe von 1,00m, bezogen auf das angrenzende Gelände, darf nicht überschritten werden.

Sockelhöhe:

Maximal 10 cm über Straßenoberkante.
Seitliche und rückwärtige Begrenzung:
Zwischen den Grundstücken sind höhere Zäune
Bis 1,50m zulässig, wenn sich das nicht negativ auf das Straßenbild auswirkt.

Vorgärten:

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Es sind ausschließlich einheimische Gehölze zu pflanzen.
(Siehe auch Ziffer 0.8.)

0.5.2. Die Zufahrten zu den Garagen und die Flächen für private Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

0.6. Garagen und Nebengebäude

- 0.6.1. Garagen und Nebengebäude sind im WA grundsätzlich dem Hauptgebäude anzupassen und bis max. 50qm Nutzfläche zu erstellen. Im MI ist eine Unterschreitung der Dachneigung bis 28 Grad möglich, wenn das Nebengebäude abgesetzt ist.
Traufhöhe: nicht über 2,75m
Einzelgaragen sind zulässig.
Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 0.6.2. Ein Abschleppen des Hauptdaches über die Garage ist zulässig.
- 0.6.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5m freigehalten werden.
- 0.6.4. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachformen und Dachneigung müssen einheitlichen ausgebildet werden.
- 0.6.5. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder sonstigen überbaubaren Flächen zulässig. Falls keine Grenzbebauung, ist ein Mindestabstand von 3m zur Nachbargrenze einzuhalten.

0.7. Gebäude

Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2

- 0.7.1. Dachformen: Satteldach, Krüppelwalm zulässig
Bei U +E+ D Dachneigung 33- 38 Grad
Bei E+ D Dachneigung 38- 46 Grad
- Dachdeckung: Dachziegel oder Betondachpfannen (Ziegelfarben)
- Dachgraupen: Als stehende Giebelgraupen oder als abgeschleppte Graupe
Die Vorderfläche der Graupe darf 2,50qm nicht überschreiten.
- Kniestock: Bei U+ E+ D zulässig bis 0,50m
Bei E+ D zulässig bis 1,00m
Der Kniestock wird gemessen von OK Decke bis Schnittpunkt

Dachhaut außen.
- Sockel: Nicht über 0,50m
- Ortgang: Mind. 0,30m, nicht über 0,50m
- Traufe: Mind. 0,30m, nicht über 0,80m
Auf den Balkonseiten darf der Dachabstand max. auf 1,50m gehen.
- Wandhöhe: Bei U+ E +D max. 6,40m ab Urgelände
Bei E + D max. 4,30m ab Urgelände

- 0.7.2. Balkonbrüstungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Die farbige Behandlung des Holzes ist in naturfarbenen Holzschutzanstrichen zu erfolgen(nicht zu dunkel)
- 0.7.3. Die Baukörper sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Tagseitige Auffüllungen sind weitläufig aus- bzw. anzuplanieren. Harte Geländekanten sind zu vermeiden.
Im übrigen siehe auch Ziffer 0.3.
- 0.7.4. Die Abstandsflächen nach LBO sind unabhängig der sonstigen Festsetzung einzuhalten.
- 0.7.5. Zugänge oder Zufahrten, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend LBO zu beachten.
- 0.7.6. Bei U+ E+ D werden die ausgebauten Keller- und Dachgeschosse und bei E +D die ausgebauten Dachgeschosse als Vollgeschosse im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- 0.7.7. Fassaden sind in weißer Putzfassade oder weiß – bis eierschalenfarbenen Klinker auszuführen. Giebel und Traufen ab OK Erdgeschoss dürfen verbrettert werden. Waagerechte Fensterformate sind senkrecht zu gliedern. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

0.8. Bepflanzung und Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. den Festsetzungen durch Pflanzenzeichen (Ziffer 7 und 8)

- 0.8.1. Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Strauchpflanzung in den öffentlichen Grünflächen wird die Verwendung in 0.8.3. ausgewiesene Bäume und Sträucher festgesetzt.

Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der lockeren raumbildenden Strauchpflanzung in den übrigen privaten Grünflächen können neben den in 0.8.3. ausgewiesenen Bäume und Sträuchern bis zu 30% Ziergehölze verwendet werden. Die in 0.8.4. ausgewiesenen Pflanzenempfehlungen beinhalten bewährte Baum- und Straucharten für den privaten Gartenbereich. Der Anteil der Nagelgehölze im Vorgartenbereich ist auf 20% zu beschränken.

- 0.8.2. Die Bäume und Sträucher werden infolgende Wuchsklassen eingeteilt:

Großbäume	über	15m Höhe	Gehölz über	4m Höhe
Kleinbäume	bis	15m Höhe	Gehölz bis	4m Höhe

0.8.3. Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestgröße:

Großbäume:

Hochstämme, StU 12/14 cm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung 350- 400 cm Höhe

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula verrucosa</i>	Sandbirke
<i>Fagus silvatica</i>	Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Ulmus glabra alba</i>	Bergulme
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn

Kleinbäume:

Hochstämme, StU 8 /10 cm , Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung 300- 350 cm Höhe

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
Alle Obst –und Nußbäume	

Gehölze über 4m Höhe

Sträucher 125- 150 cm Höhe

<i>Corflus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogvua</i>	Weißdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Gehölze bis 4m Höhe

Sträucher 80- 100 cm Höhe

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus eruopeneus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamus irougula</i>	Faulbaum
<i>Ribes nigrun</i>	Johannisbeere
<i>Vibrunum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundrose

0.8.4. Bewährte Baum- und Straucharten zur Pflanzung in den privaten Grünbereich

Kleinbäume:

<i>Cretaeagus coccinea</i>	Scharlach- Dorn
<i>Cretaeagus leav Pauls Scarlett</i>	Rot- Dorn
<i>Malus</i> (alle Sorten)	Zierapfel
<i>Prunus</i> (alle Sorten)	Zierkirsche

Sträucher:

<i>Amelanchier canadensis</i>	Felsenbirne
<i>Berberis</i> (alle Arten)	Berberitze
<i>Buddleia</i> (alle Arten)	Schmetterlingsstrauch
<i>Buxus sempeervirens</i>	Buchsbaum
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus alba</i>	Hartriegel
<i>Forsythia</i>	Forsythie
<i>Kerria japonica</i>	Ranunkelstrauch
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie
<i>Philadelphus coronarius</i>	Bauernjasmin
<i>Ribes sang Atrorubens</i>	Blutjohannesbeere
<i>Rosa</i> (alle Arten)	Wildrosen
<i>Spiraea vanhouttei</i>	Pracht- Spiere
<i>Syringa</i> (alle Arten)	Flieder
<i>Weigelia</i>	Weigelie

0.8.5. Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

1. Gehölz mit auffälligen Laub- und Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte(*Picea pungens glauca*), sowie alle gelbnadligen Wacholder-, Scheinzypressen-, oder Eibenarten.
2. Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal- aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Quamaecyparis*), des Lebensbaumes(*Thuja*) und der Säuleneibe (*Taxus Baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typlina*).

0.8.6. Sicherstellung des Pflanzenraumes:

Oberbodenbedarf:

Großbäume	Baumgruben	200 x	200 x	100 cm
Kleinbäume	Baumgruben	150 x	150 x	80 cm
Sträucher	Auftrag			40 cm
Rasen	Auftrag			25 cm

Bäume innerhalb befestigter Flächen:

Der Pflanzenraum ist durch gelochte Betonringe oder gleichwertigem, min. 160 cm Durchmesser und einer Höhe von 60 cm gegenüber dem verdichteten Kiesunterbau zu sichern. Baumscheiben sind wasserdurchlässig abzudecken (Rasenpflaster oder bodendeckende Gehölze).

0.8.7. Im unmittelbaren Bereich der öffentlichen Spielplatzflächen dürfen keine Arten verwendet werden, die für den menschlichen Verzehr ungenießbar bzw. giftig sind.

0.8.8. Auf nachfolgende gesetzliche Bestimmungen ist bei der Ausführung zu achten :

Art. 47 bis 52 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze von 20.09.1982).

0.8.9. Schutz des Mutterbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen im Gelände ist der Mutterboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Anlage von Einzelmaßnahmen oder zu sonstigen Kulturzwecken wieder verwendet werden kann. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m maximaler Höhe bzw. flächig mit maximal 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberflächen der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung ein zu säen.

0.9. Werbeanlagen

Bei WA max. 0.30 qm zulässig. Leuchtreklame gänzlich unzulässig.

Bei MI max. 1.50. qm zulässig. Erheblich störende Leuchtreklame unzulässig.

0.10. Schutzzonen

0.10.1. Im Bereich der beidseits entlang der L II 14 ist ein Abstand von 20 m bezogen auf den Fahrbahnrand von jeglicher Bebauung freizuhalten.

0.10.2. Im Bereich der Trinkwasserleitungen dürfen keine Bäume und Großsträucher gepflanzt werden.

