

# Festsetzungen des Bebauungsplans Wohnbaugebiet "Am Geiersberg"

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.	Art der Baulichen Nutzung	
1.1.	In den reinen Wohngebieten <b>WR 1 bis WR 3</b> werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.	§ 1(6), 3(3) BauNVO
1.2.	In den allgemeinen Wohngebieten <b>WA 1 bis WA 26</b> werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.	§ 1(6), 4(3) BauNVO
1.3.	Im <b>WA 26</b> dürfen nur Wohngebäude für betreutes Wohnen errichtet werden.	§ 9(1) Nr. 8 BauGB
2.	Maß der Baulichen Nutzung	
2.1.	Die Darstellungen der Pflanzeichen gelten für oberhalb der Geländeoberfläche befindlichen Teile der Anlagen.	§ 16 (5) BauNVO
2.2.	Die in den Baufeldern zum Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen sind Höchstmaße. Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände sind auch bei Geschossen, die nach landesrechtlichen Vorschriften keine Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl anzurechnen.	§ 16 (2), (3) BauNVO § 20(3) BauNVO
2.4.	Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist regelmäßig die Oberkante der zugeordneten Verkehrsfläche. Maßgebend für die Traufhöhe ist die äußere Schnittkante von der Außenwand mit der Dachhaut.	§ 18(1) BauNVO
2.5.	Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf in den Baufeldern <b>WR 1, WA 4, WA 9, WA 11, WA 12, WA 13, WA 15, WA 16, WA 20, WA 22, WA 23, WA 24</b> von der gemittelten Höhe der Oberkante der nächstgelegenen Str. zw. - 1,20 m und + 0,60 m sowie in den Baufeldern <b>WR 2, WR 3, WA 1, WA 2, WA 3, WA 6, WA 7, WA 10, WA 14, WA 17, WA 18, WA 19, WA 21</b> , um max. + 2,60 m sowie im Baufeld <b>WA 8</b> um max. + 3,80 m abweichen.	§ 18 BauNVO
2.6.	Im <b>WA 25</b> und <b>WA 26</b> ist das 3. Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig	§ 16 BauNVO
2.7.	Im <b>WA 26</b> darf die Erdgeschossfußbodenhöhe vor der Außenwandmitte höchstens 1,20 m über dem Bezugspunkt, dem gewachsenen Gelände zum Zeitpunkt der Vermessung liegen.	§ 18 (1) BauNVO
3.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze	
3.1.	In den Baufeldern <b>WR 1 – WR 3</b> und <b>WA 1 – WA 25</b> wird die offene Bauweise festgesetzt.	§ 22(1), (2) BauNVO
3.2.	Im Baufeld <b>WA 26</b> wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand und einer Länge von max. 65 m.	§ 22(4) BauNVO
3.3.	Eine Überschreitung der Baugrenze darf durch Balkone, Loggien, Wintergärten und Vordächer max. 1,0 m betragen.	§ 23(3) BauNVO
3.4.	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, bis zu einer Tiefe zwischen 3 m im Baufeld <b>WA 5</b> ohne vorderen Abstand, und 18 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Garagentore dürfen nicht in die Verkehrsfläche öffnen.	§ 23(5) BauNVO
3.5.	Kellergaragen sind zulässig.	§§ 12, 21a BauNVO

4.	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	
4.1.	Stadttechnische Leitungen und Anlagen sind in Straßen oder ausnahmsweise innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Flächen zu verlegen.	§ 9(1) Nr. 24 BauGB
5.	Lärmschutzvorkehrungen	
5.1.	Bei den an der Bergstraße gelegenen Wohngebäuden sind die Aufenthaltsräume (Schlafräume, Kinderzimmer) zur Ruheseite hin zu orientieren. Bei Überschreitungen der Schallschutztechnischen Orientierungswerte lt. DIN 18005 sind geeignete Maßnahmen des passiven Schallschutzes (Schallschutzfenster) am Bau vorzusehen.	§9(1) Nr. 24
6.	Grünordnung	
6.1	Der Beiplan Grün- und Freiflächengestaltung zum Bebauungsplan Wohngebiet "Am Geiersberg" ist Bestandteil der Salzung zum Bebauungsplan	§ 9 BauGB

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.	Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen	
1.1.	Im Geltungsbereich sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° -45° zulässig.	§ 83(1) 1 SächsBO
1.2.	Dacheinschnitte sind nicht zulässig.	“
1.3.	Als Dachaufbauten sind Zwerchgiebel, Satteldach- und Schleppgauben zulässig, sofern sie in ihrer gesamtbreite 2/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.	“
1.4.	Garagendächer und Dächer von Nebengebäuden sowie Anbauten sind nach Form, Neigung und Farbgebung an das Dach des Hauptgebäudes anzupassen oder zu integrieren.	“
1.5.	Schleppgauben müssen mind. 0,8 m unter dem Dachfirst enden.	“
1.6.	Kniestock ist nur bis zu 0,5 m zulässig. Auf die Einhaltung der Traufhöhen wird hingewiesen.	“
1.7.	Die Dachdeckung ist nur in Grau- bzw. anderen dunklen Tönen (kein Rot) zulässig. Dacheindeckungen aus Metallblech sind unzulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig	“
1.8.	Die Fassaden sind mit verputzten Oberflächen in hellen Farbtönen, nicht reinweiß, auszubilden	“
1.9.	Für Wohngebäude wird das einzeln stehende Fensterformat festgesetzt.	“
1.10.	Großflächige Fassadenverblendungen aus Kunststoff bzw. aus anderen glänzenden Materialien sind unzulässig.	§ 83(1) 2 SächsBO
1.11.	Als Werbeanlagen sind Ausleger an der Stelle ihrer Leistung zulässig. Dachwerbung ist unzulässig und Wandschriften nur in Ausnahmen (Pension) zulässig.	“
2.	Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge	“
2.1	Fußwege, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind Wasserdurchlässig, z.B. als Groß-, klein- oder Rasenpflaster auszuführen.	§ 83(1) 4 SächsBO
3.	Vorflächen, Einfriedungen, Spielplätze	“
3.1.	Vorgärten sind mit Ausnahme der Garagenzufahrt und der Wege zum Haus als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten,	“
3.2.	Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden.	“
3.3	Mauereinfriedungen sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmen in Form von Stützmauern bis max. 1,3 m sind in Form von bis zu 1,3 m hohen Hecken und bis zu 1,10 m hohen Holzzäunen mit senkrechter Lattung zulässig. Sie sind generell mind. 0,50 m vom Straßenraum bzw. öffentlichen Fußweg zu errichten.	“
3.4	Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Befestigung frei zu halten. Strauchpflanzungen sind erlaubt.	“
3.5	Der öffentliche Spielplatz ist mit Geräten für die Altersgruppen 0 – 3, 3 – 6 und 6 – 12 Jahre auszustatten. Von der Bepflanzung darf keine Gefährdung (z.B. Dornen oder Gift) ausgehen.	“
3.6.	Der Bauaushub soll durch Erdmassenausgleich weitgehend im Plangebiet verbleiben.	“

## Hinweise

- Auf der Grundlage der §§ 7 und 7a i.V. mit § 7 Abs. 3 der Verordnung über innerstaatliche und grenzüberschreitende Beförderung gefährlicher Güter auf der Straße (Gefahrgutverordnung Straße-GGVS) ist mit der Allgemeinverfügung vom 26.1.95 vom Landkreis Stollberg die K 104 von Kemtau OT Eibenberg Abzweig von der K 103 bis Kemtau Einmündung B 180 als Straße des Negativnetzes mit dem Vorschriftszeichen 261 oder 269 StVO eingestuft worden.
- Die in der Planzeichnung dargestellte Geschwindigkeitsbegrenzung (Tempo Zone 30) erfordert zur Realisierung eine gesonderte verkehrsrechtliche Anordnung.