Rat
der Gemeinde Rottmannsdorf
Kreis Zwickau
Ruf Amt Zwickau Nr. ~~2285~~ 783305

9501 Rottmannsdorf, den 18.02.92

18/01

Satzung über einen Bebauunsplan

Satzung der Gemeinde Rottmannsdorf über den Bebauungsplan Nr. 01 für das Wohnungsbaugebiet (zwischen Gemeindeamt und Mühlenweg) BBP 01

Aufgrund des § 10 (bei Festsetzungen über die Erhaltung baulicher Anlagen: "Aufgrund des §§ 10 und 172") des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990, II, S. 885, 1122), / Bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan: "sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I, Nr. 50, 2. 929)" / wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.02.92 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01 für das Wohnungsbaugebiet bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 500

Zeichenerklärung

Festsetzungen nach dem BauGB

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Straßenquerschnitte

Teil B - Text

siehe Anlage 1 Satzungstext Seite 1/1 - 1/9
Anlage 2 Erläuterungen Seite 1/10 - 1/15

Teil B - Text

Satzung

Reines Wohngebiet der Gemeinde Rottmannsdorf

BBP 01 (WR)

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Gemeinde Rottmannsdorf im Landkreis Zwickau gilt der von der Planungsgruppe Süd Niederlassung Zwickau Walter Rathenau Str. 30 ausgearbeitete Bebauungsplan vom 18.02.92 zusammen mit den nachfolgenden Festlegungen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet § 3 Abs. 1 und 2 der BauNVO festgesetzt.
Entsprechend § 1 Abs. 6 der BauNVO sind die unter § 3 Abs 3 beschriebenen Ausnahmen im WR zugelassen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2

Diese Werte dürfen nicht überschritten werden.

§ 4 Zahl der Vollgeschosse

1. Die Bebauung im Teilnutzungsbereich Gemeindezentrum-3 Geschosse
   (Im Erdgeschoß mit Versorgungseinrichtungen)

2. Im Teilnutzungsbereich
   Eigenheimbau-2 Geschosse

3. Das ausgebaute Dachgeschoß gilt als Vollgeschoss

4. Die Wohngebäude im Teilnutzungsbereich Eigenheimbau dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben

§ 5 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungplanes gilt die offene und geschlossene Bauweise entsprechend den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung.
Es sind je nach Planzeichen Einzel- und Doppelhäuser sowie Häusergruppen zulässig. Die bebaute Fläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Lassen die Grenzen eine Grenzbebauung zu, so gilt dies nur für Doppelhäuser oder Hausgruppen. Bei Einzelhäusern ist in diesem Fall die Grenzbebauung nur durch ein Garagengebäude (max. 7 m) zulässig.

§ 6 Mindestgröße der Baugrundstücke

Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 500 m² haben. Bei Doppelhausbebauung muß eine Grundstücksfläche von mindestens 700 m² vorhanden sein.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

1. Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 bis 48 Grad zulässig. Im Zuge der Genehmigungsplanung sind in Abstimmung mit den Nachbarn konkrete Dachneigungen festzulegen.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig; die Summe ihrer Ansichtbreiten auf jeweils einer Dachseite darf 1/3 der davorliegenden Traufbreite nicht überschreiten. Die Firstrichtung ist im Zuge der Genehmigungsplanung in Abstimmung mit den Nachbargrundstücken festzulegen.

3. Kniestöcke dürfen nur so hoch sein, daß die Oberkante des äußeren Sparrenabschnittes höchstens 0,75 m über Oberkante Rohdecke im Dachgeschoß liegt.

4. Dachüberstände am Giebel und an den Traufen sind erlaubt, ebenfalls Abschleppungen für Freisitz, Hauseingänge, Balkone, Loggias.

5. Fensterlose Hausseiten sind nicht zulässig.

6. Für alle geneigten Dächer sind als Dachdeckung gebrannte Dachziegel oder Dachpfannen in der Farbe naturrot (ziegelrot) vorgeschrieben.
   Anderes Material darf verwendet werden, wenn es in seiner optischen Wirkung dem roten Ziegeldach entspricht.

7. Die Aussenwände sind als verputzte oder holzverschalte Wandflächen auszuführen. Die Wandflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen; auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grellwirkende kontrastierende Außenanstriche sind nicht zulässig.
   Alle Seiten des Hauses sind in der gleichen Putzstruktur und in gleicher Farbe auszuführen.
   Holzverschalte Fassadenflächen sind so zu behandeln, bzw. zu streichen, daß die Holzstruktur sichtbar bleibt; sie sind in mittleren Brauntönen auszuführen.

8. Außenwandverkleidungen aus Asbestzement, Metall, Kunststoff und ähnlichen Baustoffen, die das Ortsbild stören, sind nicht zulässig.

9. Die Gebäude sind dem vorhandenen Gelände anzupassen. Größere Abgrabungen und Auffüllungen, besonders zur Straße hin, sind nicht zulässig. Im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde sind Ausnahmen zulässig, wenn sie städtebaulich vertretbar sind.

§ 8 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

1. Garagen sind nur auf den in der Bebauungsplanzeichnung festgelegten Flächen innerhalb der Baugrenzen zu errichten. (siehe auch § 5)

2. Garagen sind auch im Keller des Hauptgebäudes erlaubt.

3. Nebengebäude sind möglichst mit den Gagagen zusammen zu bauen und mit Diesen in der Gestaltung abzustimmen.

4. Grenzbebauung, möglichst gemeinsam mit Nachbarn ist erwünscht, (bei gleicher Gestaltung, siehe auch § 5)

5. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Die Dachdeckung ist dem Hauptgebäude anzugleichen.

6. Stauräume vor den Garagen müssen eine Mindesttiefe von 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze aufweisen. Stauräume vor Garagen und Stellplätzen dürfen nicht als geschlossene Beton- oder Asphaltflächen erstellt werden. Sie brauchen nicht eingefriedet werden.

§ 9 Einfriedungen

1. Die Grundstückseinfriedungen sind ohne Abtreppung dem Geländeverlauf anzupassen.

2. Die Lattenzäune müssen vor den Stützen geschlossen durchgeführt werden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1.00 m nicht übersteigen.

3. Sichtschutzmatten oder geschlossene Wände sind nicht erlaubt.

4. Die Verwendung von Maschendraht oder sonstigen Materialien ist im Planbereich unzulässig.

§ 10 Behälter und Abfallbeseitigung

Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in Müllboxen auf dem Grundstück, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.

§ 11 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauO hinweisen, wenn sie das Straßenbild nicht verunstalten. Die Werbung für Produkte ist nicht zulässig.

§ 12 Bepfanzung - Begrünungsplan

1. Auf den Flächen der Pfanzbindung sind ausschließlich Gehölze der standortheimischen Vegetation zu verwenden.

2. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 100 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Baum der Wuchsklasse 2 anzupflanzen und zu unterhalten. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Im Zuge der Genehmigungsplanung sind die Bepflanzungen der Außenanlagen nachzuweisen.

3. Die Bepflanzung ist spätestens nach Beendigung der Bauarbeiten am Wohngebäude durchzuführen.

4. Die öffentlichen Grünflächen vor den Grundstücksflächen sind vom Bauherrn zu pflegen.

5. Die angegebenden Pflanzbereiche bzw. Pflanzzonen im öffentlichen Bereich sind aus Bäumen der I. u. II. Größenordnung sowie Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand (flächig) für Bäume der I. Größenordnung beträgt untereinander max. 15 m, für Bäume der II. Größenordnung untereinander 5-7 m und für Sträucher 1,5m Der Pflanzabstand für Baumreihen bei Bäumen I. Größenordnung beträgt 10 m, für Bäume II. Größenordnung 7 m. Hier sind nur Laubgehölze der folgenden Artenliste zu verwenden.

<u>Bäume I. Größenordnung:</u>

Rotbuche (Fagus sylvatica)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

Im feuchten Bereich:

Stieleiche (Quercus robur)
Esche (Fraxinus excelsior)
möglichst als Kopfweide:
Silberweise (Salix alba)

Bäume II. Größenordnung:

Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Im feuchten Bereich

Traubenkirsche (Prunus padus)
Salweide (Salix caprea)

Sträucher:

Schlehe (Prunus spinosa)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha)
Haselnuß (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hecken- oder Hundsrose (Rosa canina)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Hartriegel (Cornus sanuinea)

Sträucher im feuchten Bereich:

Faulbaum (Frangula alnus)
Korbweide (Salix viminalis)

Mandelweide (Salix triandra)
Purpurweide (Salix purpurea)

Pflanzqualität: Bäume I. Größenordnung müssen einen Stammumfang von mind. 10-12 cm besitzen. Bäume II. Größenordnung müssen eine Höhe von mind. 150 cm, Sträucher von mind. 60 cm haben.

Pflanzfrist: Die Beendigung der Baumaßnahme ist gesondert der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die o.g. Pflanzmaßnahmen sind nach Beendigung der Straßenbauarbeiten in dem darauffolgenden Pflanzzeitraum (November bis April) durchzuführen. Die o.g. Anpflanzungen sind zu sichern und zu pflegen. Eingegangene Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

§ 13 Oberirdische Versorgungsanlagen

1. Oberirdische bauliche Anlagen (z.B. Masten und Unterstützungen) für die Versorgung des Baugebietes mit elektrischem Strom für Antennen und Fernmeldeeinrichtungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Beleuchtung.

2. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind im Freien nicht zulässig.

3. Im Planbereich ist für den Hör- und Fernsehfunk nur die Errichtung einer Gemeinschaftsantennenanlage zulässig. Einzelantennen über Dach sind nur als Funkantennen ausnahmsweise zulässig.

§ 14 Ausnahmen, Befreiungen

1. Von den Bestimmungen dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des § 68 der Bau- Ordnung Ausnahme oder Befreiung erteilt werden.

2. Die Befreiung darf nur gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Eizelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und die Abweichung mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder das Wohl der Allgemeinheit die Abweichung erfordert.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 100 000,- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan oder der Satzung enthaltenen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 81 der Bauordnung).

Rottmannsdorf, 18.02.92

Kehle
Bürgermeister

BÜRGERMEISTER DER GEMEINDE ROTTMANNSDORF KREIS ZWICKAU

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.12.90.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 20.12.90 bis 16.01.91 erfolgt.

   Rottmannsdorf, 18.02.92 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauZVO beteiligt worden.

   Rottmannsdorf, 18.02.92 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 19.06.92 bis 17.07.91 durchgeführt worden.

   Rottmannsdorf, 18.02.92 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4.9.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Rottmannsdorf, 18.02.92 Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 29.10.91 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Rottmannsdorf, 18.02.92 Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 31.10.91 bis zum 28.11.91 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Ausschreibung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.10.91 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Rottmannsdorf, 18.02.92 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ort, Datum Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.02.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rottmannsdorf, 18.02.92 Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauunsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Rottmannsdorf, 18.02.92 Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.02.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.02.92 gebilligt.

Rottmannsdorf, 18.02.92 Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az:..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Ort, Datum Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

Ort, Datum Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ort, Datum Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom .... bis zum ..... (durch Aushang) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Ort, Datum Bürgermeister

Vereinfachte Änderung des
BebPl. 001 (WR) Rottmannsdorf

1. Gemäß § 14 Abs. 1 der Satzung des BebPl. in Verbindung mit § 13 BauGB hat die Gemeindevertretung in Ihrer Sitzung vom 4.Mai folgende Änderung beschlossen:

2. Der § 8 Abs. 5 erhält folgende neue Fassung:
   Die Dächer von freistehenden Garagen und Nebengebäuden sind als Flach-oder Satteldach auszubilden.
   Bei Garagen u.Nebengebäude, die mit dem Wohngebäude fest verbunden, ist die Dachgestaltung u.Dachdeckung dem Hauptgebäude anzugleichen.

3. Abstimmungsergebnis:
   Ja-Stimmen: 7
   Nein-Stimmen: 0
   Stimmenenthaltung: 0

4. Die Änderung der Satzung vom 04.05.1993 tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

5. Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes und die Erschließungsfirma erhält den Änderungsbeschluß zur Kenntnis dieser Satzungsänderung.
   Außerdem erhält jeder Bauwillige eine Abschrift dieser Satzungsänderung.

Rottmannsdorf, den 15.04.93

RAT DER GEMEINDE ROTTMANNSDORF KREIS ZWICKAU

Kehle
Kehle
Bürgermeister

Rat
der Gemeinde Rottmannsdorf
Kreis Zwickau
Ruf Amt Zwickau Nr. ~~2285~~ 783305

9501 Rottmannsdorf, den 15.6.93

1. Beschluß der Gemeindevertretersitzung am 15.6.1993

Vereinfachte Änderung des
BebPl. 001 (WR) Rottmannsdorf

1. Gemäß § 14 Abs. 1 der Satzung des BebPl. in Verbindung mit § 13 BauGB hat die Gemeindevertretung in Ihrer Sitzung vom 15.6.1993 folgende Änderung beschlossen:

2. Der § 7 Abs. 1 erhält folgende neue Fassung:
   Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung ab 25 Grad zulässig. Im Zuge der Genehmigungsplanung sind in Abstimmung mit den Nachbarn konkrete Dachneigungen festzulegen.

3. Abstimmungsergebnis zu o. g. Satzungspunktänderung ohne Festlegung für die Dachneigung ab 25 Grad.

   Ja-Stimmen: 1

   Nein-Stimmen: 8

   Abstimmungsergebnis zu o. g. Satzungspunktänderung mit Festlegung für die Dachneigung ab 25 Grad.

   Ja-Stimmen: 8

   Nein-Stimmen: 1

4. Die Änderung der Satzung vom 15.06.199 tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.
5. Die Untere Bauaufsichtsbehörd des Landratsamtes und die Erschließungsfirma erhält den Änderungsbeschluß zur Kenntnis dieser Satzungsänderung.
   Außerdem erhält jeder Bauwillige eine Abschrift dieser Satzungsänderung.

Rottmannsdorf, den 17.6.1993

RAT DER GEMEINDE ROTTMANNSDORF KREIS ZWICKAU

Kehle
Kehle
Bürgermeister

Betriebs-Nr. 94774975

Täuber-Druck 3 29 36 KzG 013 1983 3