

Teil B der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplans von Kolkwitz - Wohnbebauung Zahsow

Textliche Festsetzungen bestehen aus:

§ 1

Allgemeine Festsetzungen

1. Die Satzung besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

2. Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt am nördlichen Rand des Kolkwitzer Ortsteils Zahsow. Im Süden begrenzen der Graben, im Westen die Gulbener Straße und im Norden der Feldweg das Plangebiet. Nach Osten erstrecken sich Wiesen mit einzelnen Bauminselfn das Gebiet.

Der Geltungsbereich wird katastermäßig beschrieben:

Gemarkung : Kolkwitz / Spree-Neiße-Kreis
Flur : 6
Flurstück : 87

3. Das maßgebliche Planexemplar wird im Gemeindeamt Kolkwitz zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet "Wohnbebauung Zahsow" an der Gulbener Straße ist als "ALLGEMEINES WOHNGEBIET" ausgewiesen.

Zulässig sind (§ 4 (2) 1., 2., 3. BauNVO)

1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kulturelle, soziale, kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO

1. Tankstellen und KFZ-Betriebe
2. Gartenbaubetriebe

Ausnamweise könne zugelassen werden gem. § 4 (3) BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu 6 Betten
2. Anlagen der Verwaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 16 und § 17 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzung:

1. Die Grundflächenzahl ist auf 0,2 begrenzt
2. Die Geschoßflächenzahl ist auf 0,3 begrenzt
3. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

2. Bauweise (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise ausgewiesen, zulässig sind Einzel-, Doppel- und Triohäuser.

Erker und Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenze 1,50 m, Wintergärten um 3,0 m überschreiten, jedoch nur bis 0,5 der jeweiligen Fassadenlängen.

3. Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur bis zu einer Grundfläche von 6,0 qm zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebiets nicht widersprechen.

4. Wohnungsanzahl (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen in den einzelnen Wohngebäuden wird auf 1 Wohnung beschränkt. Triohäuser z.B. sind 3 Wohngebäude.

5. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Grundstück erhält eine Ein- und eine Ausfahrt. Außer den gekennzeichneten Flächen sind keine Zufahrten gestattet.

6. Versorgungs- und Entsorgungsflächen (§9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Die Flächen für notwendige Anlagen sind ausgewiesen. Außer diesen Flächen sind innerhalb des Baugebiets nur Standorte für Mülltonnen bis 50 l gestattet.

7. Wasserflächen (§9 (1) Nr. 16 BauGB)

Offene Wasserflächen sind für den Geltungsbereich nicht vorgesehen. Kleiner private Wasserflächen mit Fertigteichen oder Folienteichen können zugelassen werden.

8. Immissionsschutz (§9 (1) Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans dürfen in Verbrennungsanlagen Kohle und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

§ 3

Bauordnungsrechtliche - gestalterische Festsetzungen (§ 83 BauO

1. Firstrichtung, Anbauten

Eine Hauptfirstrichtung der Baukörper wird nicht festgelegt.

Anbauten, bei denen die Firstrichtung winklig zur Hauptfirstrichtung des Gebäudes verläuft, müssen mit ihrer traufseitigen Außenwand gegenüber der giebelseitigen Außenwand des Hauptbaukörpers um mindestens 25 cm zurückgesetzt werden.

2. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Zugelassen sind Satteldächer mit Krüppelwalmen. Die Dachneigung beträgt 32° bis 48°. Anbauten sind mit Dachflächen in der Neigung des Hauptdaches zu überdecken. Dachgauben sind mit waagerechten Traufkanten als SchlepPGAuben bis zu einer Länge von 0,5 der Gebäudelänge zugelassen, wobei ihre Höhe 1,30 m, senkrecht zur Dachfläche gemessen, nicht überschreiten darf. Der Abstand der Dachgauben zu Brand- und Giebelwänden muß mindestens 1,50 m betragen.

3. Kniestock (Drempel)

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,30 m, gemessen zwischen Rohdecke und der Unterkante der Sparren zugelassen.

4. Garagen, Stellplätze

Garagen sind innerhalb der für Garagen vorgesehenen Flächen mit den Maßen 3,0 m x 6,0 m gestattet. Flachdächer könne zugelassen werden

Stellplätze sind auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen mit den Maßen 3,0 m x 5,0 m einzurichten.

Die Stellplätze sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist. Zulässig sind z.B. Schotterrassen, Plaster mit breiten Rasenfugen, wassergebundene Decke u.a..

5. Einfriedungen

Die Grundstücke sind gegen die öffentliche Verkehrsfläche und die Wohnwege mit Rasenkantensteinen einzufassen

Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Zäune in Hecken, oder als Wände, in Verbindung mit einem mit Büschen bepflanzten Grünstreifen, herzustellen.

6. Antennen

Einzelantennen sind nicht zulässig. Außer dem Anschluß an das Kabelnetz kann eine Gemeinschaftsantenne im Bereich der Versorgungsfläche errichtet werden

7. Kollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren ist nur zugelassen, wenn es sich um in der Dachfläche liegende Kollektoren handelt.