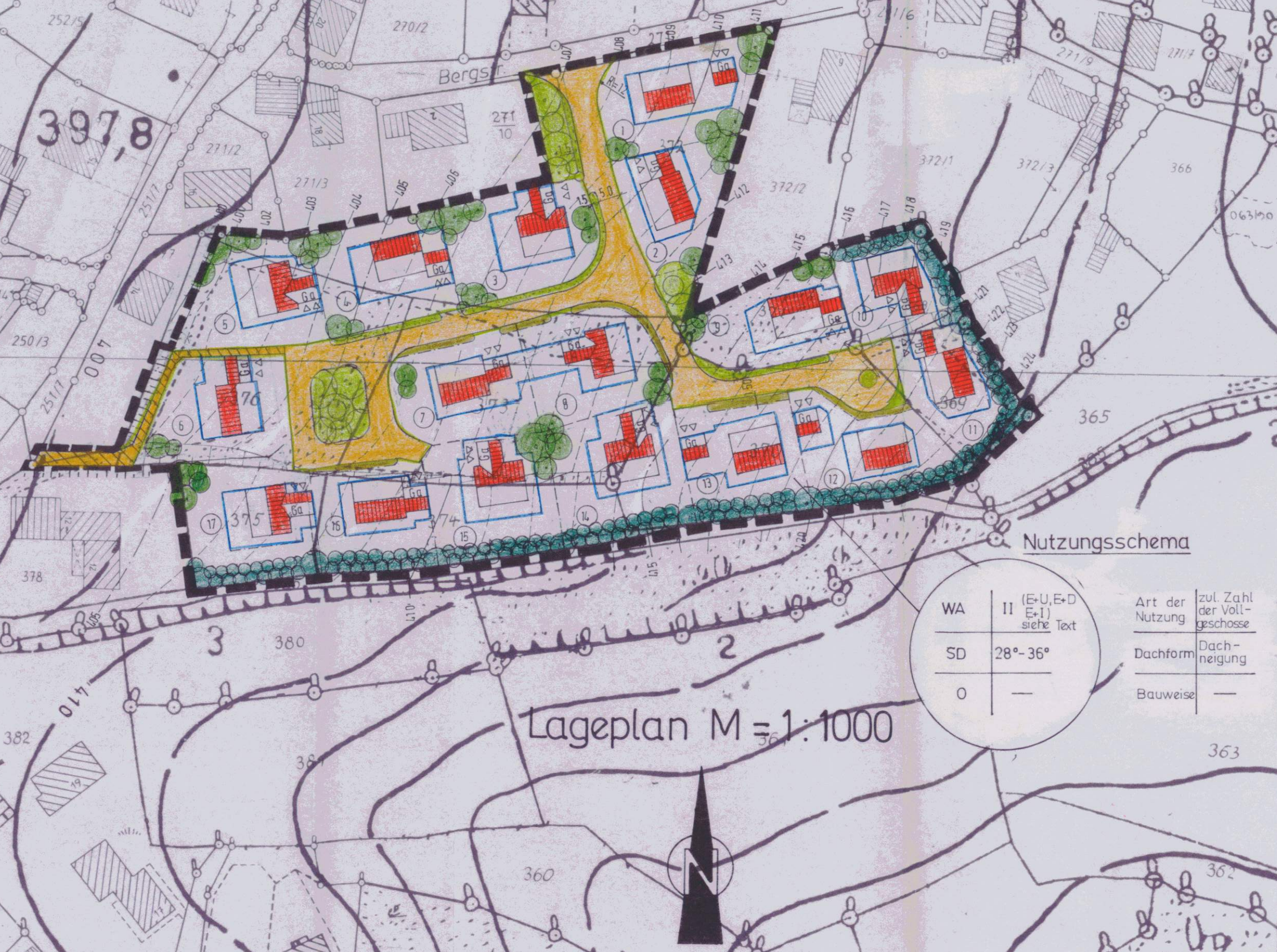


6. Inkrafttreten:
Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 17.09.1992, gem. § 12 BauGB öffentlich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist begutachtet und zu diesem Tage zu den üblichen Eingebungen in der Gemeindekanzlei Blaubach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB der §§ 214 u. 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Blaubach, den 15.10.1992
Gemeinde Blaubach Borna
Kreis Chemnitz

Ing.-Büro Hermann Daiser,
Waldschmidtstraße 2, 8490 Cham
Telefon 08971/2813



Nutzungsschema

WA	II (E+U, E+D E+I) siehe Text
SD	28°-36°
0	—

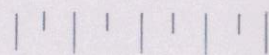
Art der Nutzung	zul. Zahl der Vollgeschosse
Dachform	Dachneigung
Bauweise	—

Lageplan M = 1:1000



Zeichenerklärung

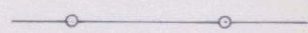
a. Hinweise



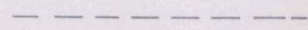
Böschung

373

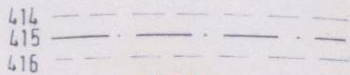
Flurstücksnummer



bestehende Grenzen



geplante Grenzen



Höhenschichtlinien



Kinderspielplatz

b. verbindliche Festsetzungen

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO



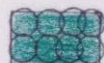
geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung



öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün



offener Vorgarten, private Grünfläche, zur Straße hin nicht eingezäunt



Baugebietseingrünung



Bäume zu pflanzen



Sträucher zu pflanzen

Parzellennummer

Abgrenzung der Parzellen

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Garage

Garagenzufahrt

2

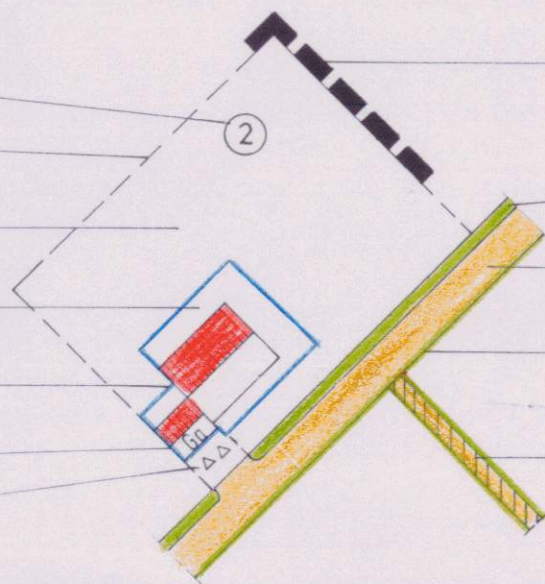
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Straßenbegleitgrün 1.50 m

Verkehrsfläche 5.00 m, bituminös befestigt

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg, wassergebundene Decke



II. Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBI I S. 132, in offener Bauweise.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschößzahlen sind E + U, E + D und E + I.

Es werden nur 2 Vollgeschöße (II) zugelassen.

Das Gebäude ist als E + U - Typ zu errichten, wenn das natürliche Gelände in der Haus-tiefe um mehr als 1,50 m ansteigt.

Beim Bautyp E + I ist ein DachgeschöBausbau nicht zulässig (kein Kniestock).

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) 0,6.

2. Hauptgebäude

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen sind Höchstwerte.
- c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) soll allgemein 5:4 betragen.
- d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
- e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung Zwischen 28° und 36° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (s. Regelbeispiel). Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 100 cm, am Ort-gang bis max. 80 cm, (bei Balkonüberdachung max. 1,60 m). Bei einer Dachneigung ab 32° sind Gauben mit Satteldach zugelassen. Die Ansichtsfläche einer Einzelgaube darf max. $1,5\text{ m}^2$ und die Ansichtsfläche einer Doppelgaube max. $3,0\text{ m}^2$ nicht übersteigen.
- f) Als Aussenputz sind Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben zulässig.
Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
- g) Die Traufhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichen Gelände, bei E + D 4,50 m, bei E + U und E + I 6,30 m nicht übersteigen.
- h) Der Kniestock darf bei E + D 1,0 m; bei E + U 0,80 m (bis Oberkante Pfette) nicht übersteigen. Bei E + I ist kein Kniestock zugelassen.
- i) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.
- j) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbretterung zu wählen.
- k) Die Fenster sind als Holzfenster in stehendem Format auszubilden.

3. Nebengebäude Garagen

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm, am Ortgang 30 cm nicht übersteigen.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an der gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende im Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung, -deckung usw. einem bereits an der Grenze besteh. Nebengebäude anzugleichen. Diese Regelung hat Vorrang vor der Anpassung an das Hauptgebäude. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet.

Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen, sie sind in Holz oder Holzausfachung herzustellen.

Die Zufahrten zu den Garagen dürfen nicht bituminös befestigt werden, sie sind versickerungsfähig auszubauen. Als Befestigungsart wird nur Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen o.ä. zugelassen.

Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mindestens 5,00 m betragen.

Vor den Garagenzufahrten ist (an der Straßenseite) das Anbringen eines Tores nicht gestattet. Die Zufahrten zu den Garagen müssen freibleiben.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Namensschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5. Einfriedung

Bei der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatten- bzw. Ha-nichelzäune in einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grund-stücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen beid-seitig zu bepflanzen.

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig.

Bei den Parzellen 7; 8; 12; 13 und 16 ist die Zaunflucht an der Straßenseite mind. 1,50 m zurückzusetzen.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern, sowie Geländeterrassierungen sind nicht zulässig.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

8. Solarheizungen

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.

9. Abstandsflächen

Die festgesetzten Baugrenzen können nur insoweit ausgenutzt werden, als die nach Art. 6 BayBo erforderlichen bauordnungsrechtlichen Regelungen eingehalten werden. Abweichend davon gilt die Festsetzung der Grenzbebauung bei Garagen. (Art. 7 Abs. 5 BayBO).

10. Grünordnung und Bepflanzung

10.1 a) Eingrünung des Baugebietes an der Südgrenze und Ostgrenze

Zur freien Landschaft hin sind die Parzellen 10 - 17

durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur ). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen und mindestens 2 großkronigen heimischen Laubbäumen bestehen (Abstand ca. 10 bis 15 m)

Alternativ für die 2 Laubbäume können auch 4 - 5 Obsthochstämme verwendet werden. Bepflanzungsvorschlag s. Schema I.

10.1 b) Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommereiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>
Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina</i> , <i>rugosa</i> , <i>multiflora</i> <i>rubiginosa</i> , <i>spinosissima</i> , <i>nitida</i> <i>moyesii</i> und <i>hugonis</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> u. <i>racemosa</i>
Strauchweiden	<i>Salix aurita</i> , <i>purpurea</i> <i>nana</i> , <i>caprea</i> , <i>smithiana</i> <i>repens</i> und <i>wehrhahnii</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpus albus</i> , <i>orbiculatus</i> und <i>chenaultii</i>

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel: ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaezymparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Thuja typhina*).

10.2 Begrünung der privaten Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muß landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen.

Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 10.1 b).

10.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen

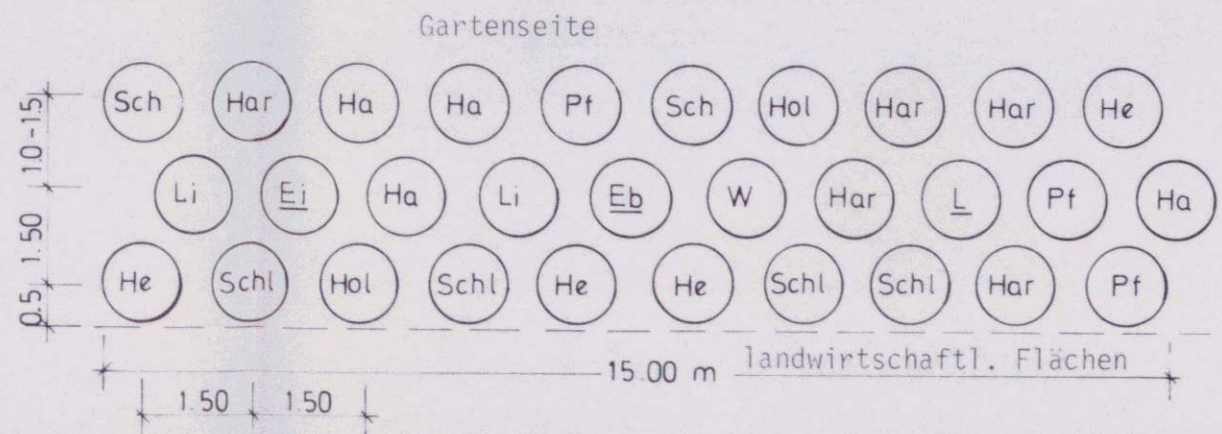
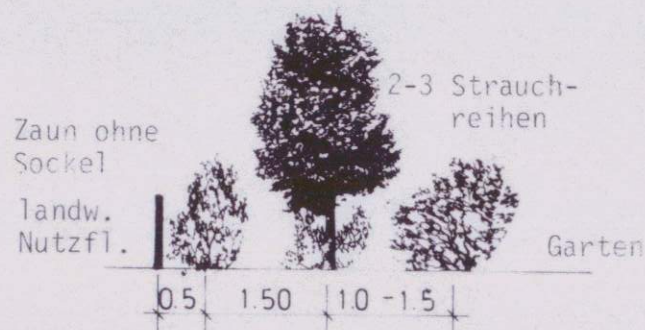
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 10.1 b). Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet:

Alle Efeu- und Parthenocissusarten (Wilder Wein) sowie besondere Obstspaliere.

Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.

Schema 1: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes

mind. 2 großkronige Laubbäume
oder 4 - 5 Obsthochstämme



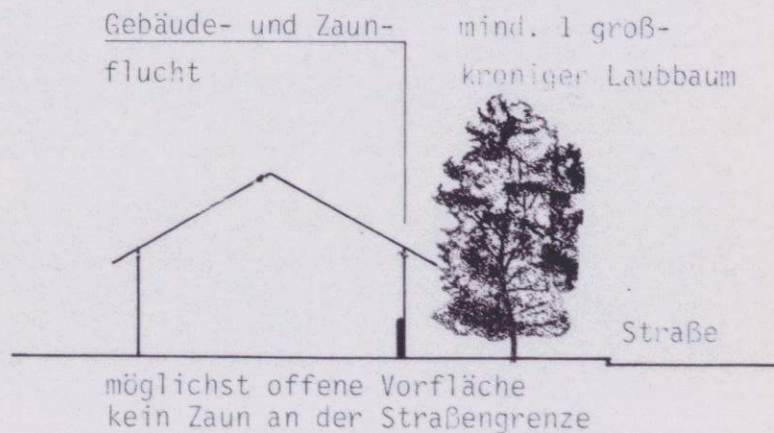
Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L : Obsthochstämme

Artenliste

L = Winterlinde
Ei = Stieleiche
Eb = Eberesche
W = Salweide

Ha = Hasel
Hol = Holunder
He = Heckenrose
Har = Hartriegel

Sch = Vollig, Schneeball
Pf = Pfaffenhütchen
Li = Liguster
Schl = Schlehe



Schutz des Mutterbodens § 39 BBauG

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 max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom *10.01.1991* die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am *16.01.1991* ortsüblich bekanntgemacht.

Blaibach, den

.....

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom *22.04.1991* bis *02.05.1991* stattgefunden.

Blaibach, den

.....

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom *April 1991* wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom *12.02.1992* bis *13.03.1992* öffentlich ausgelegt.

Blaibach, den

.....

4. Satzung:

Die Gemeinde Blaibach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom *23.07.1992* den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom *April 1991* als Satzung beschlossen.

Blaibach, den

.....

5. Anzeigenverfahren:

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom *31.08.1992* Az gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Mit Schreiben vom *09.09.1992*, Az *50-610.3.112* hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Blaibach, den

.....

6. Inkrafttreten:

Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am *17.09.92* gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Blaibach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 u. 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Blaibach, den *15.10.1992*

Gemeinde Blaibach

Kreis Cham

Korner