

▶ **GSL · JOHANNISSTRASSE 9 · O-8700 LÖBAU**

▶ **JOHANNISSTRASSE 9  
O-8700 LÖBAU  
TEL. (03585) 40 40 06  
FAX (03585) 40 40 07**

▶ **ANERKANNTER  
SANIERUNGSTRÄGER**

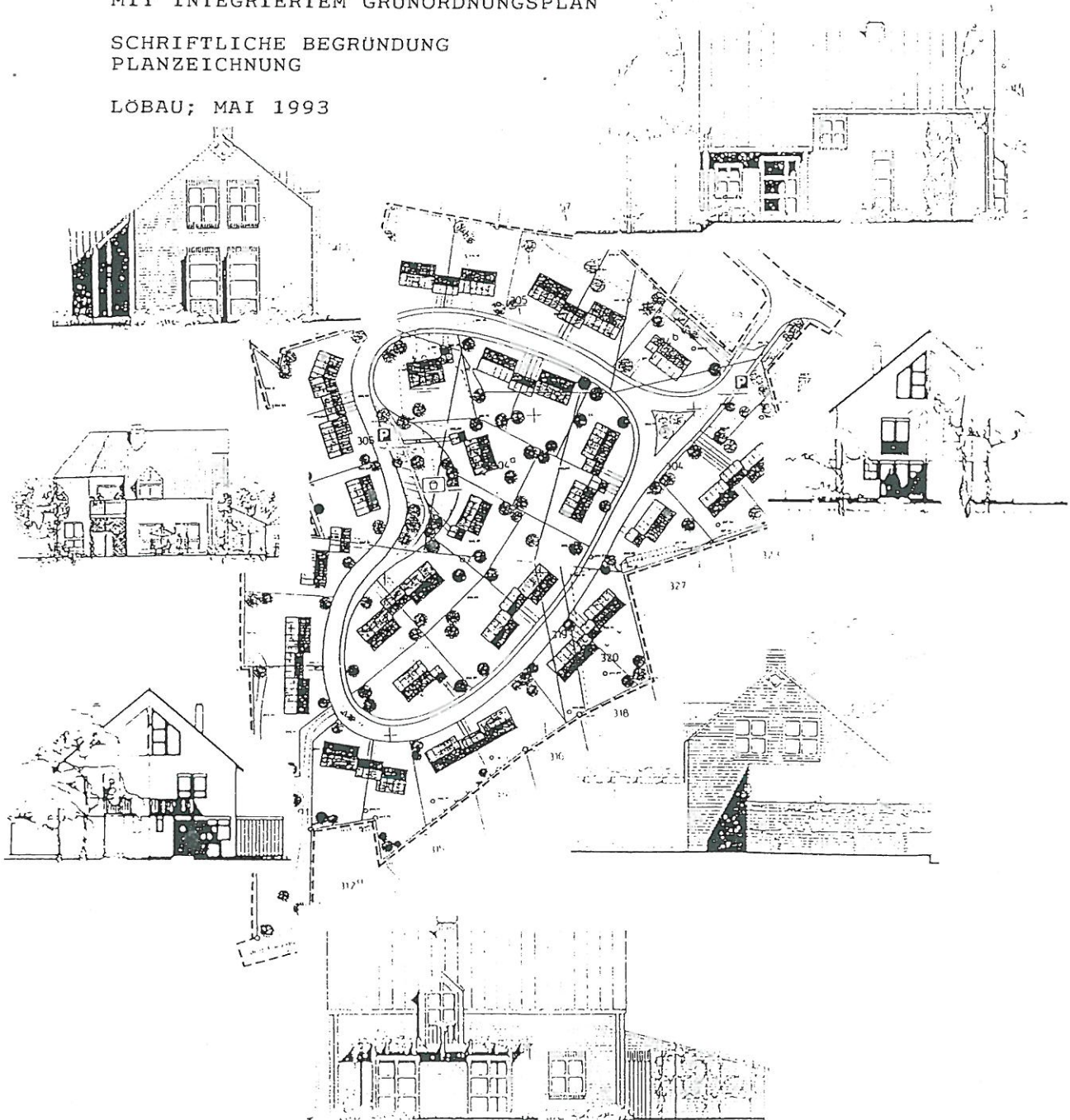
LANDKREIS BAUTZEN

**GEMEINDE CROSTAU**

**BEBAUUNGSPLAN  
WOHNGEBIET "DORFWIESE"  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG  
PLANZEICHNUNG**

**LÖBAU; MAI 1993**



STUTTGART  
TEL. (0711) 73 40 24 / 25

GERA  
TEL. (0365) 2 65 89

ISNY  
TEL. (07562) 42 41

GESCHÄFTSFÜHRER  
HEINZ ZIMMERMANN

SITZ DER GESELLSCHAFT:  
STUTTGART

SÜDWESTBANK STUTTGART  
(BLZ 600 602 01) KTO.-NR. 61 090

ALTENBURG  
TEL. (03447) 380 -272

LÖBAU  
TEL. (03585) 40 40 06

ZSCHOPAU  
TEL. (03725) 33 47

REGISTERGERICHT  
STUTTGART HRB 15 319

LANDESGIROKASSE STUTTGART  
(BLZ 600 501 01) KTO.-NR. 2 041 658

Projektleitung,  
Projektbearbeitung  
sowie Projektgestaltung:      Dipl.-Ingenieur Sandro Weickert

	Seite
Inhaltsangabe	3
Verfahrensvermerke	4
Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen	7
Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
Teil C Schriftliche Begründung (nach § 9 Abs. 8 BauGB)	14
1. Anlaß des Bebauungsplanes	14
1.1 Allgemeines	14
1.2 Planungsziel	17
1.3 Regionalplanerische Einbindung	19
1.4 Vorhandene Bauleitplanung im Gemeindegebiet	20
1.5 Abgrenzung des Geltungsbereiches	20
2. Bestand in und um den Geltungsbereich	22
2.1 Geographische Einordnung / Geländespezifische Gegebenheiten	22
2.2 Baulicher Bestand / vorhandene Nutzungen	24
2.3 Eigentumsverhältnisse	24
2.4 Flächenbilanz	26
2.5 Bürgerbeteiligung	26
2.6 Beteiligung Träger öffentlicher Belange	26
2.7 Auswirkungen der Planung und Bebauung dieses Gebietes	27
3. Bebauungsplaninhalt	27
3.1 Funktion und Nutzung	27
3.2 Erschließung	29
3.3 Gestaltung	30
3.4 Grünordnungsplan	31
4. Erschließung	39
4.1 Kosten	39
4.2 Durchführung	39
4.3 Größe und Zuschnitt der Baugrundstücke	40
5. Anlage	41
Baurechtsplan	42
Gehölzliste	43
Ökologische Bilanz	
Fotodokumentation	45
Auszug aus dem Flächennutzungsplan "Oberes Spreetal"	49
Ökologische Bilanz	50
Kartenmaterial "Ausgleichsmaßnahmen"	57

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschuß 68/12/92

am: 16.12.1991

Die Gemeinde Crostau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Ort, Datum  
Crostau, den 13.10.92



(§ 1 Abs.3 BauGB)

Unterschrift

Bekanntmachung

am: Mitteilungsblatt Nr. 12/1991

Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich bekanntgegeben.

(§ 2 Abs.1 BauGB)

Ort, Datum  
Crostau, den 13.10.92



Unterschrift

Vergabe der Planung  
Beschuß 68/12/92

am: 16.12.1992

Die Gemeinde hat beschlossen, das Büro:

GSL - Gesellschaft für Stadt- und Landentwicklung mbH  
O-8700 Löbau

mit den erforderlichen Planungsleistungen zu beauftragen.

Ort, Datum  
Crostau, den 13.10.92



Unterschrift

vorgezogene Bürgerbeteiligung

am: 27.08.1992

Die Gemeinde Crostau hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet und Möglichkeiten zur Erörterung gegeben.

Ort, Datum  
Crostau, den 13.10.92



(§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB)

Unterschrift

vorgezogene Beteiligung der  
Träger öffentlicher Belange

am: 25.06.1992

Die Gemeinde Crostau hat die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet und Möglichkeiten zur Erörterung gegeben.

(§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB)

Ort, Datum  
Crostau, den 13.10.92



Unterschrift

förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

vom: 10.06.92 bis:

Die Gemeinde Crostau hat die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, beteiligt und für deren Stellungnahme eine Frist von 1 Monat gesetzt.

(§ 4 Abs.2 BauGB)

Ort, Datum  
Crostau, den 13.10.92



Unterschrift

Bebauungsplan-Beschluß

am: 12.10.92, 13.05.1993

Nach der Beteiligung der Bürger und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat den Bebauungsplan beschlossen.

Ort, Datum des Rats  
beschlusses  
Crostau, den 14.05.1993



Unterschrift

Öffentliche Auslegung

vom: 27.10.92 bis: 27.11.92  
sowie vom: 25.01.93 bis: 26.02.93

Der vom Gemeinderat beschlossene Bebauungsplan wurde inklusive der schriftlichen Begründung für einen Monat ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben.

(§ 3 Abs.2 BauGB)

Ort, Datum  
Crostau, den 14.05.93

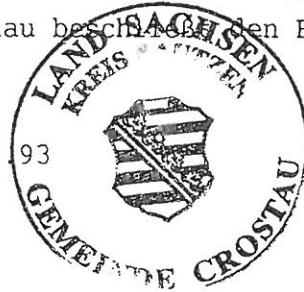


Unterschrift

Satzung am: 13.05.93

Die Gemeinde Crostau beschließt den Bebauungsplan als Satzung.  
(\$ 10 BauGB)

Ort, Datum  
Crostau, den 14.05.93



Unterschrift

Genehmigung am:

Der Bebauungsplan ist nach § 11 BauGB mit Verfügung vom .....  
genehmigt worden.

Ort, Datum  
Bautzen, den

Höhere Verwaltungsbehörde

Inkrafttreten am:

Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Bautzen genehmigt,  
anschließend ortsüblich bekanntgemacht und ist rechtsverbindlich  
in Kraft getreten.  
(\$ 12 BauGB)

Ort, Datum  
Crostau, den

Unterschrift

Ort, Datum  
Crostau, den

Der Bürgermeister

## Teil A des Bebauungsplanes

### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

---

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Allgemeines Wohngebiet
  
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) und durch die Grundflächen- und Geschößflächenzahl gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Nutzungsschablonen).
  - Für die zu befestigenden Eingänge, Zufahrten und Gehwege dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden (z.B. Rasengittersteine, Öko-Pflaster, u.ä.)
  
3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Im Baugebiet sind die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt (Nutzungsschablone).
  - Die Firstrichtung (Stellung der baulichen Anlagen) entsprechend des Bebauungsplanes sind einzuhalten. Geringfügige Abweichungen sind möglich, im Plan wurde nur die Hauptfirstrichtung des Gebäudes angegeben.
  
4. Straßen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - Alle Straßen sind als verkehrsberuhigte Zone nach § 325 StVO herzurichten.
  - Garagen und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den besonders hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.



- Die Gargen sind mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu erstellen, um somit abzusichern, daß auf der Garagenzufahrt, vor der Garage und damit auf dem Grundstück, ein PKW abzustellen geht.  
Dies gilt nur bei Senkrechtnordnung; bei Parallelnordnung sinngemäß.
- Die Herstellung von Stellplätzen erfolgt nach § 49 BauO, bei einer WE pro Wohngebäude sind 2 Stellplätze erforderlich, bei mehr als einer WE pro Wohngebäude sind 1,5 Stellplätze je WE nachzuweisen.

#### 5. Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- Die im Plan dargestellten Pflanzbindungen entsprechend der Pflanzliste sind einzuhalten. Die angegebenen Standorte dafür gelten als Empfehlungen. Bei der genauen Festlegung ist zu beachten, daß die Mindestabstände entsprechend der Großkronigkeit der Bäume, resultierend aus nachbarschaftsrechtlichen Forderungen einzuhalten sind.  
Desweiteren sind bei der Standortwahl die erforderlichen Grundstückszufahrten mit zu beachten.
- Entsprechend Planeintrag sind standortgerechte klein-, mittel- oder großkronige einheimische Baumarten zu wählen.
- Auf jedem Grundstück ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Dabei ist bei Grundstücken mit mehr als 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum entsprechend beigefügter Pflanzliste anzupflanzen. Alle anderen vorgeschriebenen Bäume sind gemäß Pflanzgebot Obstbäume bzw. andere Laubbäume (kleinkronig).  
Diese Laubbäume sind vorzugsweise ebenfalls entsprechend der beigefügten Pflanzliste auszuwählen.
- Die Grundstücke 7, 23 bis 28 sowie 29 bis 37 sind entsprechend Grünordnungsplan am Grundstücksrand mit Heckenpflanzen abzugrünen.
- Die öffentliche Grünfläche (Grundstück 38) ist entsprechend Grünordnungsplan zu bepflanzen.



## Teil B des Bebauungsplanes

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

-----

#### 1. Dächer

Bei allen Gebäuden sind die geneigten Dächer mit 28°-45° Neigung auszuführen. Es sind Satteldächer, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer zulässig. Vorzugsweise sind Satteldächer auszuführen. Die Dacheindeckung hat in gedeckten Farbtönen (ziegelrot, kupferfarben, anthrazit) zu erfolgen. Als Dachbelag sind Betondachsteine, Tonziegel bzw. Schiefermaterialien zulässig.

#### 2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind bis zu 50% der Dachlänge zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Als Dachgauben sind Schlepp-, Giebel-, Walm- und Dreiecksgauben zulässig.

Abstand zweier Gauben zueinander: mind. 1,0 m. Dachaufbauten dürfen nicht höher als in der halben Höhe zwischen Trauf- und Firstlinie in die Dachfläche einschneiden. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 2,50 m betragen.

#### 3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind maximal 1,0 m hoch zu errichten.

Es sind entweder Hecken oder Holzlattenzäune als Einfriedungen im Planungsgebiet zugelassen.

Die Einfriedungen sind mindestens 1,0 m von der Straßenkante der Erschließungsstraßen abzurücken. Der somit entstandene Streifen ist zu begrünen, eine Befestigung ist unzulässig.

#### 4. Müllsammelbehälter

Standplätze für private Müllbehälter sind verdeckt einzurichten, so daß sie direkter Sicht entzogen sind, gegebenenfalls sind diese einzugrünen.

## 5. Antennen

Pro Gebäude ist nur je eine terrestrische Fernsehantenne, Satellitenempfangsanlage und Rundfunkantenne zulässig. Antennen sind unter dem Dach anzubringen. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, sind sie so zu montieren, daß sie vom öffentlich zugänglichen Raum so wenig wie möglich einsehbar sind.

## 6. Stützmauern

Genehmigungspflichtig sind Stützmauern, soweit sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar sind.

## 7. Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände sind genehmigungspflichtig. Abfälle, Bauschutt und Erdaushub dürfen nur an genehmigten Standorten gelagert bzw. abgelagert werden.

## 8. Leitungsverlauf

Der genaue Verlauf der vorhandenen Trinkwasser- und Abwasserleitungen ist bei der zuständigen Stelle zu erfahren.

## 9. Eine Überbauung von Ver- und Entsorgungsleistungen ist nicht zulässig.

## 10. Energieversorgung

Zur Versorgung des Gebietes ist eine Trafostation im nördlichen Abschnitt des Plangebietes (im Bereich der Einfahrt in das Baugebiet) zu errichten.

#### 11. Fernmeldeanlagen

Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen an Fernmeldeanlagen vermieden werden.

#### 12. Verkehrsanbindung

Der Anschluß der Erschließungsstraße an die Talstraße ist verkehrsgerecht zu planen und entsprechend auszuschildern (auch innerhalb des Plangebietes, Verkehrsberuhigung!)

Die entsprechenden Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, Ausbauformen, Straßenbreiten, Höhenpunkte, Radien und Tangenten sind entsprechend den geltenden Din-Vorschriften durch den Erschließungsplaner konkret zu untersetzen. Die Anschlußpunkte der Grundstückszufahrten sind durch den Bauherren im Bauantrag festzulegen (auch höhenmäßig).

#### 13. Archäologische Funde

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

#### 14. Gasversorgung

Im Baugebiet befinden sich keine Gasversorgungsleitungen.

#### 15. Abwasserentsorgung

Die Grundstücke sind an die zentrale Abwasserkanalisation des Ortes anzubinden (Trennsystem).  
Din Mindestabstände zur Trinkwasserleitung sind einzuhalten.

#### 16. Wasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung sind aus hygienischen Gründen keine metallischen Leitungen zu verwenden.

#### 17. Sonstige Auflagen

Jedem Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizulegen, aus dem ablesbar ist, daß auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Dieser Begrünungsplan, der auch Aussagen zur Flächenbefestigung machen muß, wird Bestandteil der Baugenehmigung.