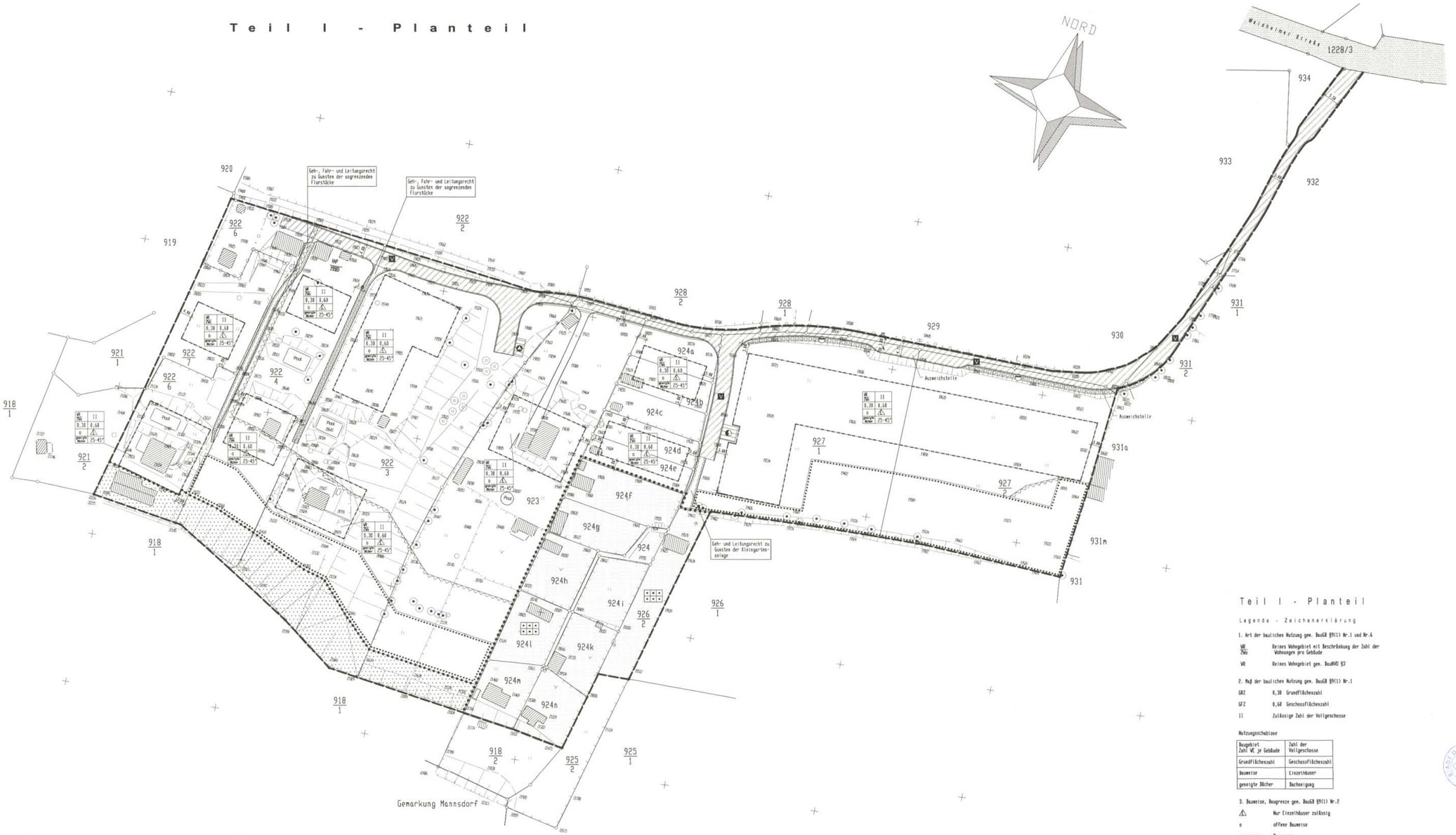
Teil I - Planteil



Teil I - Planteil

Legende - Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gem. BauGB §9(1) Nr.1 und Nr.6

WR ED	Reines Wohngebiet mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude
WR	Reines Wohngebiet gem. BauNVO §3

2. Maß der baulichen Nutzung gem. BauGB §9(1) Nr.1

GRZ	0,30 Grundflächenzahl
GFZ	0,60 Geschossflächenzahl
II	Zulässige Zahl der Vollgeschosse

Nutzungsschablone

Baugebiet Zahl WE je Gebäude	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Einzelhäuser
geneigte Dächer	Dachneigung

3. Bauweise, Baugrenze gem. BauGB §9(1) Nr.2

⚠	Nur Einzelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
----------	Baugrenze

4. Verkehrsflächen, BauGB §9(1) Nr.11 u. 21

	Öffentliche Verkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Anliegerstraße
V	Verkehrsberuhigter Bereich
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

5. Flächen für Versorgungsanlagen, BauGB §9(1) Nr.12 u. 14

	Fläche für Versorgungsanlagen
E	Elektrizität (Trasformatorenstation)
A	Abfall (Containerstellplatz)
	Abwasser (Regenrückhaltung u. Löschwasser)

6. Grünflächen

	Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. BauGB §9(1) Nr.25b
	Flächen für Wald, BauGB §9(1) Nr.18
	Grünflächen, BauGB §9(1) Nr.15
	Bauerngartenfläche
	Erhaltung von Bäumen
	Anpflanzung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes BauGB §9(7)
	Abstandsfläche Wald
+++++++	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
923	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Böschung
	Vorhandenes Gebäude
	Abzureißendes Gebäude

M 1 : 500

BAUPLANUNGSBÜRO W. MERKER
04720 GROSSWEITZSCHEN
Zschepplitz 9 Tel./Fax. 03431 611689/625989 Zul.-Nr. 50139

BEBAUUNGSPLAN NR. 22.2/00
"An der Beule - Südlicher Bereich"
Änderung entspr. Abwägung u. der Erschließungsplanung
von 18.06.2002 Gezeichnet: Vilksch Entwurf:
Großweitzschen, den 22.10.2001 Gezeichnet: S. Kubon Entwurf:

Teil II - Textteil

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung - BauGB § 9 (1) Nr. 1

2.1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebiet gemäß BauNVO § 3 mit beschränkter Zahl der Wohnung pro Gebäude gemäß BauGB § 9 (1) Nr. 6 festgesetzt:
Zulässig sind die Nutzungen gem. BauNVO § 3 (2) und (4).
Unzulässig sind die Nutzungen gem. BauNVO §§ 3 (3) und 13.

2.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend Planungseinschrieb einzuhalten.

2.1.3 Das Z. Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

2.1.4 Als höchstzulässige Zahl der Wohnungen sind 2 Wohnungen je Gebäude zulässig - BauGB § 9 (1) Nr. 6.

2.1.5 Das Höchstmaß der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wurde auf der Grundlage der umliegenden Bebauung und der Flurstücksgröße festgelegt. Es beträgt bei der Grundflächenzahl 0,30 und bei der Geschossflächenzahl 0,60 gemäß BauNVO § 16.

2.2 Die Bauweise, der Überbaubaren und der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen - BauGB § 9 (1) Nr. 2

2.2.1 Baugrenzen geben die Überbaubaren Grundstücksflächen an - BauNVO § 23.

2.2.2 Die Firstrichtungen aller neu zu errichtenden Wohngebäude sind parallel oder rechtwinklig zur nördlich gelegenen Verkehrsfläche anzuordnen.
Die vorh. Wohngebäude haben Bestand.
Bei Um- und Ausbauten können Abweichungen zugelassen werden.

2.3 Grünflächen und Wald gemäß BauGB § 9 (1) Nr. 15, 18 und 25b
Die mit unterschiedlicher Nutzung abgegrenzten Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind ständig von einer Bebauung mit Wohngebäuden freizuhalten.
Gem. SächsWaldG. § 25 (3) ist ein Abstand von 30 m zu den ausgereiften Waldflächen einzuhalten und von der Bebauung freizuhalten. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigerverfahren gem. §§ 62a o. 63 SächsBO gegenüber den Waldbesitzer eine endgültige Haftverzichtserklärung abgegeben wird.

2.4 Die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten - BauGB § 9 (1) Nr. 4

2.4.1 Für jedes Wohngebäude mit einer Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze, bei zwei Wohnungen sind mindestens 3 Stellplätze auf den betreffenden Grundstücken nachzuweisen § 49 SächsBO i.V.m. VwV SächsBO 49.1.18. Stellplätze sind ausschließlich auf den privaten Grundstück zulässig. Dies gilt auch für die vorh. Bebauung.
Sämtliche Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.
Je Wohnung sind 1-2 Abstellplätze für Fahrräder zu schaffen.

2.4.2 Nebenanlagen gem. BauGB § 9 (1) Nr. 4, sowie Zufahrten und Stellplätze sind außerhalb der zäuberbaueden Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind innerhalb und außerhalb der Überbaubaren Fläche genehmigungsfähig.

2.5 Die Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereich, Fläche für das Parken von Fahrzeugen, sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. BauGB § 9 (1) Nr. 11 und 21

2.5.1 Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ab der Waldheimer Straße über eine Anliegerstraße / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Charakter eines "Verkehrsberuhigten Bereiches".
Als zentrale Wendestelle wird die Verkehrsfläche innerhalb der Flurstücke-Nr. 922/3 und 927/1 ausgebildet.

2.5.2 Die Durchgänge zwischen den Flurstücken-Nr. 922/6 und 922/4 und 922/3, sind als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte herzustellen. Die Kleingärten erhalten ein Wegerecht über das Flurstück-Nr. 927/1.

2.5.3 Die Begrenzung der Verkehrsflächen hat mit Tiefborde bzw. Pflastermulden oder Pflasterrreihen zu erfolgen.

2.6 Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen - BauGB § 9 (1) Nr. 13

2.6.1 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

2.6.2 Für die Verlegung aller weiteren Ver- und Entsorgungsleitungen wird eine unterirdische Verlegungsart in den Verkehrsflächen und den Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt.

3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - BauGB § 9 (4), SächsBO § 83

3.1 Zulässig sind auf Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit 25 - 45° DN und harter Bedachung, die sich der umgebenden Bebauung anpasst.

3.2 Garagen sind in Bachform und Dachdeckung den Hauptgebäude anzupassen.

3.3 Alle Hauptgebäude sind mit einen Außenputz zu versehen. Ausnahmen in Sockelbereich sind zulässig. Metall-, Kunststoff- und Faserzementplatten als Außenverkleidungen sind untersagt.

3.4 Nichtüberbaute und nichtbefestigte Flächen sind zu begrünen.

3.5 Hauszugänge, Fußwege auf Privatgrundstücken, Zufahrten und Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Unter- und Überbau auszuführen.

3.6 Sämtliche Einfriedungen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Im Bereich der Wendestelle darf es dabei zu keiner Sichtreinschränkung kommen.
Zaunanlagen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m (incl. Sockel) nicht überschreiten.
Bruchsteine sind in Laubgehölzhecken einzubinden.
Mauern oder Betonsteile als Einfriedungen sind unzulässig.

3.7 Anlagen für feste Abfälle § 44 SächsBO (Tonnenplatz - Standort s. B-Plan).

4.0 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Erhalt bestehender Gehölze - BauGB § 9 (1)
Bestehende und neu zu pflanzende Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten.
In der Festgelegten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der vorh. Bestand zu sichern.
Bei Rodungen aufgrund der Festsetzungen von Überbaubaren Grundstücksflächen ist zusätzlich zu den ausgereiesenen Standorten für Neupflanzungen ein Ausgleich evtspr. der Baumschutzsatzung der Stadt Döbeln vorzunehmen.
Der vorhandene südlich hangierende Waldstreifen ist zu erhalten und zu pflegen.
Während der Bauzeit sind geführdete Bäume gem. DIN 18 920 zu schützen.
Grabungen sind in einer Entfernung von mind. 2 m vom Stamm entfernt zu tätigen.
Übergehölze sind durch Fachgerechte Pflegemaßnahmen (Schnitt) zu erhalten.

4.2 Neuanpflanzungen - BauGB § 9 (1)
Neuanpflanzungen sollten mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen erfolgen. Empfohlen wird je 50 m² Überbaute Grundfläche eines groß- bis mittelkronigen Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Davon unberührt ist in den gekennzeichneten Bereich in südlichen Teil des Plangebietes eine Ergänzung mit Baum- und Strauchgruppen zu den vorh. Beständen vorzunehmen.
Für Strauchergründung werden Gehölzgruppen 3 - 5 Stck. der Eiche- und Rainbuchhecke empfohlen.
Gebäudeflächen ohne Öffnungen mit einer Fläche von > 30 m² sind mit Rank-, Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.
Die Fertigstellung der Bepflanzung der privaten Grünflächen ist bis spätestens 12 Monate nach Bezug der Gebäude abzuschließen.
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen, zu pflegen und zu schützen. Ausgefallene Gehölze, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, sind auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.
Bei allen Neuanpflanzungen ist das SächsNRG §§ 9 und 10 einzuhalten.

4.3 Vermeidung von Versiegelung - BauGB § 9 (1)
Im Plangebiet ist die Versiegelung gering zu halten. Nur in einem untergeordneten Umfang sind Terrassen, Erschließungswege und andere befestigte Flächen zulässig. Eine Überschreitung der Festgesetzten Grundflächenzahl sollte auf jeden Fall vermieden werden. Die Wegebefestigung ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
Es ist ratsam, die Befestigung der Terrassenfläche ebenfalls wasserdurchlässig zu gestalten.
Im gärtnerische Gestaltung der sonstigen Freifläche hat mit Gehölzen nach Pflanzliste zu erfolgen.

4.4 Regenwasserversickerung
Die Hinweise der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) sind bei der Planung von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser zu beachten. Sofern die hydrogeologischen Gegebenheiten die Versickerung von Niederschlagswasser zulassen, sollte davon Gebrauch gemacht werden.
In diesem Falle ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit mit des Bauantragsunterlagen der Einzelobjekte vorzulegen.

4.5 Die Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen gem. BauGB §9 (1) Nr. 25b ist als zweireihige, obgestufte Laubgehölzhecke bestehend aus einer Reihe hoher Bäume mit Abstand 1m, sowie einen dazwischengepflanzten Strauch und einer ca. 3m vorgelagerten Strauchreihe mit 3 m Abstand je Strauch auszuführen.
Für diesen Heckenpflanzstreifen ist die Festlegung Pkt. 4.2 SächsNRG § 9 und 10 nicht relevant.

5.0 Hinweise

5.1 Schutz des Bodens und Verneidung von Bodenbelastungen

5.1.1 Die Erhaltung des Oberbodens (Mutterboden) in nutzbaren Zustand, sowie dessen Schutz vor Versichtung oder Beseitigung ist zu sichern. Grundsätzlich sind Bodenarten bei Erdarbeiten getrennt abzuheben, zu lagern und wieder einzubauen. Zwischenlagerungen sind zeitlich begrenzt in max. 2,0 m hohen Mieten, trapezförmig angelegt, zulässig.

5.1.2 Bei festgestellten Bodenbelastungen in Zuge von Baumaßnahmen, oder bei der Feststellung von Altlasten ist der Meldepflicht an die zuständige Behörde gem. SächsABG § 10 (2) nachzukommen.
Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen sind so gering als möglich zu halten und nach Abschluss des Bauvorhabens zu beseitigen, vergl. SächsABG § 7 (1).

5.2 In Plangebiet befinden sich Vermessungsmarken. Diese dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden.

5.3 Es wird empfohlen, vor der Planung der Einzelvorhaben aufgrund wechselnder Baugrundverhältnisse Baugrunduntersuchungen zu ttigen.

5.4 Die bauausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von archäologischen Funden gemäß § 20 des Sächs.DSchG hingewiesen.

5.5 Bei der Planung der Gebäude ist die Nordhanglage zu beachten.

6.0 Rechtsgrundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes
'An der Beule - Südlicher Bereich' der Stadt Döbeln

6.1 BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung von 27.08.1997

6.2 BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung von 23.01.1990 und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland v. 22.04.1993

6.3 SächsBO = Sächsische Bauordnung in der Fassung von 30.03.1999

6.4 BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 21.09.1998 incl. Änderung durch Bau- und Raumordnungsgesetz in der Fassung von 18.08.1997

6.5 SächsNatSchG = Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung von 11.10.1994 incl. Änderung im Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts in der Fassung von 30.03.1999

6.6 SächsWaldG = Sächsisches Waldgesetz in der Fassung von 10.04.1992

6.7 PlanzV 90 = Planzeichenverordnung in der Fassung von 18.12.1990

6.8 SächsNRG = Sächsisches Nachbarrechtsgesetz

6.9 SächsABG = Sächsisches Abfall- und Bodenschutzgesetz

6.10 SächsDSchG = Sächsisches Denkmalschutzgesetz

Verfahrensvermerke

1. Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit den Liegenschaftskataster überein.
Die Planungsuntertage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat den Stand vom 19.10.2001
Hochlitz, den 18.12.2001
Staatliches Vermessungsamt

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Döbeln am 28.06.2001 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte durch Abdruck in Amtsblatt der Stadt Döbeln, 10. Jahrgang, Heft 9 - 13.09.2001
Döbeln, den 18.12.2001
Bürgermeister Schriftführer

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
Döbeln, den 18.12.2001
Beigeordneter

4. Der Stadtrat der Stadt Döbeln hat in seiner Sitzung am 13.12.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Döbeln, den 18.12.2001
Beigeordneter

5. Dieser Bebauungsplan ist mit zugehöriger Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.01.2002 bis 08.02.2002 öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Döbeln, ... Jahrgang, Heft 23 - 21.12.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Döbeln, den 28.02.2002
Beigeordneter

6. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben von 17.12.2001 gem. § 4 BauGB von der Auslegung in Kenntnis gesetzt, und der Bebauungsplan einschließlich Begründung übergeben.
Döbeln, den 28.02.2002
Beigeordneter

7. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.02.2002 geprüft u. die Einarbeitung der Änderungen in den Plan und die erneute Öffenlegung beschlossen.
Döbeln, den 12.05.2003
Beigeordneter

8. Der geänd. Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung gem. §3 (3) BauGB in der Zeit vom 16.09.02 bis 29.10.02 öffentl. ausgelegen. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Döbeln, 13... Jahrgang, Heft 18 - 30.09.02 ortsüblich bekannt gemacht. Den betroffenen Trägern öffentl. Belange wurde der geänderte Plan und die Begründung mit Anschreiben vom 17.07.2002 gem. §4 (4) BauGB übergeben.
Döbeln, den 12.05.2003
Beigeordneter

9. Die in Rahmen der erneuten Öffenlegung und Beteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen hat der Stadtrat am 30.04.03 geprüft.
Döbeln, den 12.05.2003
Beigeordneter

10. Dieser Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den Textteil, einschl. der dazugehörigen Begründung ist gem. §10 (1) BauGB am 30.04.03 von Stadtrat der Stadt Döbeln als Satzung beschlossen worden.
Döbeln, den 12.05.2003
Bürgermeister Schriftführer

11. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 22.2/00 sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Döbeln, ...6... Jahrgang, Heft ...5... vom 25.05.03 gemäß §10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht 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 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am ...25.05.2003... in Kraft getreten.
Döbeln, den 29.05.2003
Bürgermeister

04.02.02