

Stadt Döbeln

Bebauungsplan - Nr. 8/91

„Wohnungsbaustandort Finkenweg“

Entwurf



I. Erklärung der Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO und § 6 BauNVO**
- WA: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (s. text. Festsetzungen Ziffer I)
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- | | | |
|-----|---------------------------|------------------|
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) | gem. § 16 BauNVO |
| 0,6 | Geschossflächenzahl (GFZ) | gem. § 16 BauNVO |
| 0 | Zahl der Geschosse | gem. § 16 BauNVO |
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- | | | |
|---|-------------------------------------|----------------------|
| △ | mit Einfamilienhaus zulässig | gem. § 22 (2) BauNVO |
| △ | mit Einzel- und Doppelhaus zulässig | gem. § 22 (2) BauNVO |
| ○ | offene Bauweise | gem. § 22 (2) BauNVO |
| — | Baugrenze | gem. § 23 (3) BauNVO |
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Hauptfluchtstrichtung
- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung gem. § 9 (1) Nr. 12 u. 14 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Hauptfluchtstrichtung
 - Trasfostation
- Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB**
- 35° - 45° zulässige Dachneigung
 - SDWD: Satteldach / Walmdach
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (1) BauGB
 - Grenze des Geltungsbereiches der jeweils auf der Karte festgesetzten, Darstellung erfolgt lediglich aus Gründen der besseren Lesbarkeit
 - Angränzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Mit Geb.-, Fahr- und Leitungsrechten zu befreiende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Sonstige erläuternde Planzeichen**
- vorhandene Gebäude
 - Grenzen vorhandener Flurstücke
 - Vorschlag zur Grundstücksteilung
 - Behaltung von Abständen
 - Vorschlag Grundfläche eines Hauses
 - Flurstücknummer
- | Nutzungsart | GRZ | Bauweise | Schablonenmaß |
|------------------------|-------------|----------|---------------|
| GRZ | Bauweise | | |
| Zahl der Vollgeschosse | Dachform | | |
| Hausform | Dachneigung | | |

II. Textliche Festsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- In allen WA-Gebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und § 4 (2) Nr. 3) aufgeführten sonst zulässigen Nutzungen zulässig.
- In allen WA-Gebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) sowie ansonsten zulässigen Nutzungen zulässig.
- Gemäß Eintragung in der Flurstückkarte sind für alle WA-Gebiete als Obergrenze eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit max. 3 festgesetzt. Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Die festgesetzten Grundflächenzahlen können nur voll eingesetzt werden, sofern keine Beschränkungen durch bau- und planungsrechtliche Bestimmungen z. B. durch Baugrenzen, Bauweisen, Grenzabstände u. a. vorliegen.
- 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- Gebäude und nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze, die in den Abstandsflächen nach SachdV erlaubt sind, zulässig.
- 4. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Im Plangebiet befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt keine Solitärbaums- und Gehölzbestände.
- Die nicht überbaubaren bzw. die nicht zu versiegelnden Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen bzw. als dauerhafte Grünanlagen mit standortgerechten Baum- und Straucharten (siehe Artenliste 1 und 2 - Anlage Begründung) sowie mit Wiesen und Rasenflächen abwechslungsreich und funktionstauglich zu gestalten. Bei der Bepflanzung und Gestaltung der Gärten sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Je Garten sind mindestens 3 Kleinstreife Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Stammumfang 16 - 20 cm
 - Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m
 - durchgehender Leitstab
 - mindestens 3 mal verpflanzt, mit Ballen.
- Pflanzauflage sind zu den darauf folgenden Pflanzperioden in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.
- Die nach planungsrechtlichen Festsetzungen angepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.
- Fassadenflächen mit einem Anteil an Ölfarbenflächen unter 25 % der Gesamtfläche (siehe Carports) sind mit Kleinstreifen bzw. rankenden Pflanzen (siehe Artenliste 3 - Anlage Begründung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen und genügend Rankhilfen zu vorzusehen.
- Plz. 7.2 Pflanzfestsetzungen des festlichen Teiles des Grünbepflanzungsplans sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Festsetzungen des Bebauungsplans zu betrachten.
- 5. Schutz der Geb.-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind in öffentlichen Straßenräumen, grundsätzlich unterirdisch, vorzuziehen.
- Dabei sind die Versorgungsleitungen für El-, Wasser-, Fernwärmeleitungen und Gas gemeinsam auf einer Schuttschicht einzuräumen. Pflanzungen in diesem Bereich sind unzulässig.
- 6. Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 und § 9 (2) BauGB**
- Die Erschließungsflächen sind als Mischverkehrsfläche gemäß Planzeichnung in einer Breite von 4,75 bzw. 3,50 m als Pflasterstraßen auszubauen. Der Fußwegbereich ist fertig asphaltieren.
- An Straßenmündungen sind im Bereich der Sichtstrecken Bepflanzungen, Anbockungen und sichtbehaltende Anlagen anzubringen, deren Höhe 30 cm, gemessen von Straßenoberkante, überschreiten.
- 7. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB**
- Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung wird von 35° - 45° festgesetzt.
- Doppelhäuser und zusammenhängende Garagen müssen gruppenweise in Bezug auf Dachneigung, Giebelbauart sowie Trauf- und Firsthöhe einheitlich ausgeführt werden.
- Die privaten Grundstücke sind untereinander und zu öffentlichen Flächen bevorzugt durch Begrünung mit Hecken abzugrenzen. Zäune sind als Oberkante Gelände bei einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Umzäunung als Begrenzung nach SachdV und Mauerwerk.

III. Textliche Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

- 1. Entwässerung**
- Die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist ein Trennsystem durchzuführen.
- 2. Stromversorgung**
- Anlagen alternativer Energiegewinnung z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen oder regenerativer Wärmeübertrager werden ausdrücklich zugelassen, wenn sie in Kooperation, Form und Werkstoff in Einklang mit der baulichen Gestaltung stehen.
- 3. Vermessungsmarken**
- Bei der Ausführung von Erschließungs- und Baubarbeiten sind darauf zu achten, daß keine Vermessungsmarken (Grenzsteine, Böden und dgl.) beschädigt oder beseitigt werden. Im Falle einer Beschädigung ist das zuständige Staatliche Vermessungsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- 4. Bodendenkmalpflege**
- Das Archäologische Landesamt Sachsen ist mindestens 4 Wochen vor Beginn jeder Erdarbeiten durch schriftliche Anträge zu informieren.
- Archäologische Funde sind sofort gemäß § 20 SachdV dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind unverzüglich zu sichern.
- 5. Bodenschutz**
- Nach § 22 BauGB ist in der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme zu Beginn der Baubarbeiten abzusuchen und zu sichern.
- Der Hausboden in entsprechend seiner Anordnung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen.
- Der Boden ist grundsätzlich nach Bodenarten zu trennen.
- Bestandene Bodenmaterialien sowie bodenreine Bestandteile sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung oder einer ortsnahen Entsorgung zuzuführen.
- Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenentlastungen durch Lagerung von Baubildern und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- Kontaminierbare bzw. auch verwertbare Abfallmaterialien sind nach ihrer Prüfung und Genehmigung durch die zuständige Behörde ortsnahem zu entsorgen. Nicht als Wertstoff klassifizierter kontaminierter Bauschutt darf keinesfalls als Ab- bzw. Auffüllmaterial (für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc.) benutzt werden.
- Die DIN 19202 ist einzuhalten (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Auf die DIN 19115 (Bodenarbeiten) wird hingewiesen.

Verfahrensvermerk

1. Die Darstellung der Grenzen und die Beschriftung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
- Die Planunterlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Vermessungsamt (Liegenschaftskatasteramt) aufbewahrt.
- Döbeln, den 5.11.97
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Döbeln am 14.10.1991 beschlossen.
- Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte durch Aushang und durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Döbeln, 1. Jahrgang, 1. Ausgabe - März 1992.
- Döbeln, den 16.12.97
3. Die frühere öffentliche Bekanntmachung der Planzeichnung und des Textteils am 04.03.1992.
- Döbeln, den 16.12.97
4. Den Bescheid zum Vermerk der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Döbeln in ihrer Sitzung am 19.04.1992.
- Döbeln, den 16.12.97
5. Die Begründung der früher öffentlicher Bekanntmachung erfolgte mit Anschriften vom 19.04.1992.
- Döbeln, den 16.12.97
6. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Döbeln hat in ihrer Sitzung am 29.06.92 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und die Begründung bestimmt.
- Döbeln, den 16.12.97
7. Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 31.07.1992 bis 31.08.1992 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde durch Aushang und im Amtsblatt der Stadt Döbeln, 1. Jahrgang, 1. Ausgabe - 21.07.1992 öffentlich bekanntgemacht.
- Döbeln, den 16.12.97
8. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 29.07.1992 gem. § 4 BauGB von der Auslegung in Kenntnis gesetzt und der Bebauungsplan öffentlich Begründung übergeben.
- Döbeln, den 16.12.97
9. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde vom Stadtrat der Stadt Döbeln am 10.03.97 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Döbeln, Jahrgang, Heft 7, 03.1997.
- Döbeln, den 16.12.97
10. Der Stadtrat der Stadt Döbeln hat in seiner Sitzung am 16.12.97 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Döbeln, den 16.12.97
11. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.03.97 bis zum 27.03.97 während der Dienstzeiten zu jedermann Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Besondere und Abgrenzungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, im Amtsblatt der Stadt Döbeln, 1. Jahrgang, Heft 7, 03.1997 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekanntgemacht worden.
- Döbeln, den 16.12.97
12. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 27.03.97 gem. § 4 BauGB von der Auslegung in Kenntnis gesetzt und der Bebauungsplan öffentlich Begründung übergeben.
- Döbeln, den 16.12.97
13. Der Stadtrat hat die vorgeschriebenen Besondere und Abgrenzungen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.97 geprüft.
- Döbeln, den 16.12.97
14. Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, einschließlich der zugehörigen Begründung, ist gemäß § 10 BauGB am 20.03.97 vom Stadtrat der Stadt Döbeln als Sitzung beschlossen worden.
- Döbeln, den 02.02.99
15. Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 24 a (1) 4. BauGB durch das Regierungspräsidium Leipzig genehmigt.
- Döbeln, den 02.02.99
16. Der Bebauungsplan ist den Mitgliedern der Gemeindevertretung der Stadt Döbeln in der Sitzung am 23.09.1999 gefaßt.
- Döbeln, den 02.02.99
17. Der Bebauungsplan und die Begründung des Bebauungsplans sind dem Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Döbeln, 1. Jahrgang, Heft 8, 08.1999 gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich, die Verleumdung von Verfahren- und Korruptionsverfahren und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Rechtsfolgen von Rechtsbehelfsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Sitzung ist mit dem Inhalt des Bebauungsplans Kraft getreten.
- Döbeln, den 28.10.1999

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2233); zuletzt geändert durch das Jahresgesetz vom 20.12.1999 (BGBl. I S. 2098)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 122); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Herrentstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Sächsische Bauordnung (SachdV) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 20. Juli 1992 (SachdV Nr. 47/1992, S. 140) - 1428 zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Sächsischen Bauordnung vom 29. März 1996 (SachdV Nr. 8/1996, S. 122)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gemeindeverordnungen für den Freistaat Sachsen (SachsGV) vom 21. April 1993 (SachsGV Nr. 18/1993 vom 30. April 1993, S. 30) - 123) zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften und zur Gemeindeverordnungsform (KommVerf) vom 22. Juli 1996 (SachsGV Nr. 14/1996 vom 14. August 1996, S. 28) - 284
- Bundesamtsdienstgesetz (BundAdG) vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch 7.2 des Gesetzes vom 16. August 1993 (BGBl. I S. 1438)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) in der Neufassung vom 11. Oktober 1994 (SachsGV Nr. 53/1994 S. 166) - 1618)
- Freistaat Sachsen
Regierungspräsidium Leipzig
Leipzig, den 2.8.10.1999
- Freistaat Sachsen
Regierungspräsidium Leipzig
- EST Immobilien u. Bauraege GmbH
- Wohnungsbaustandort „Finkenweg“
- Bebauungsplan Nr. 8/91
- EST Immobilien u. Bauraege GmbH
- Leipzig, den 2.8.10.1999