



Zeichenerklärung

- 1. Plangebietsgrenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
----- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
WA- allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1,3,4 und 5 BauNVO
Festsetzungen zur allgemeinen Zulässigkeit oder zu Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
Baugrenze (Baufeld) (§ 23 Abs. 3 BauNVO), maßgeblich ist die Außenkante
E/D Einzelhaus/Doppelhaus
o offene Bauweise
- 5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 89 SächsBO)**
g geneigte Dachform
- 6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§9 Abs.6 BauGB)**
Aufschüttung eines Lärmschuttwalles, Scheitel 2,0 m über Gelände, Begrünung M1,
- 7. Füllschema Nutzungsschablone**
Art der baul. Nutzung WA 2 Ws II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl 0,4 o Bauweise
Bauform/Bauweise E/D g Dachform
Art der baulichen Nutzung mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB,
- 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße)
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15, 20 und 25 (a) BauGB)**
private Grünfläche für die Anpflanzung von freiwachsenden Hecken und Bäumen zum Wind- und Sichtschutz (Gehölzstrukturen am Siedlungsrand)
private Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen (M 3) und für Wege und Überfahrten zugelassen
- M1 - M3** Maßnahmen des Eingriffsausgleiches in Natur und Landschaft
- 10. Nachrichtliche Bestandsangaben**
Gebäudebestand
Flurstücksnummer
Flurgrenzen
Abgrenzung verschiedener Grundstücksnutzungen
Baum im Bestand
Ackerland

Rechtsgrundlagen

- o Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.7.2011 BGBl. I 1509
- o Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466).
- o Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl.I1991 S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- o Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.Mai 2004 (SächsGVBl. S.200) rechtsbereinigt mit Stand vom 5. Juni 2010
- o Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6.Februar 2012 (BGBl. I S.148) geändert worden ist
- o Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2007 (SächsGVBl. S 231), zuletzt geändert am 15.Dezember 2010, SächsGVBl. S 398,
- o Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5

Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

- o Gesetz zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723).
- o Sächsisches Wassergesetz - Neufassung vom 18. Oktober 2004 (SächsGVBl. 2004, S. 482) zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130)
- o Gesetz über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) (SächsGVBl. Nr.3/2008/S.138), gültig ab 05.06.2010,
- o Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999, BGBl. I 1999, S. 1554, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- o Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. 1999, S. 261) Fassung gültig ab 01.03.2012
- o Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) vom 11. November 1997 (SächsGVBl. 1997, S. 562) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Oktober 2008 (SächsGVBl. S. 940)

Teil B :Textliche Festsetzungen

- 0.0 Räumlicher Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/5 , 5/5 und 2/7 der Gemarkung Ebersbach, die innerhalb der Grenzlinie liegen.
- 1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1 , 3 , 4 , und 5 BauNVO.
Ausschlüsse gemäß § 1 Abs.6 BauNVO.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO)
offene Bauweise
 - 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Baugrenze, in deren Umschluss die baulichen Anlagen zu errichten sind
 - 1.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)
Diese sind innerhalb der festgesetzten Baufelder zu errichten. Stellflächen sind auch auf wasserdurchlässig befestigten Flächen außerhalb der Baugrenze zulässig.
 - 1.6 Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)
Leitungen sind unterirdisch in Grünflächen oder dem Straßenraum zu verlegen.
 - 1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Das Grundstück Flurstück 1/5 dient der Erschließung der Hinterlieger. Auf dem Grundstück Flurstück 2/7 wird ein privater innerer Erschließungsweg ausgebildet. Ein Wendebereich befindet sich mittig im Plangebiet. Wege sind wasserdurchlässig herzustellen.
- 1.8 Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 (a) BauGB)**
- 1.8.1 Standort geeignete Gehölzarten für die Ausgleichspflanzungen
1. Pflanzliste - Obstbäume (Empfehlung)
- | | |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| Gelber Edelpfaffel | Große Prinzesskirische |
| Kaiser Wilhelm | Büttners Knorpelkirische |
| Schöner aus Boskoop | Gellers Butterbirne |
| Schattenmorelle | Köstliche aus Charneux |
| Herzkirische | Williams Christbirne |
| Lormatzscher Späte Harte | Gewöhnliche Deutsche Hauspfleume |
| Landsberger Renette | Große Grüne Reneclaud |
| Rheinischer Bohnapfel | Ontariopfleume |
| Clapps Liebling | Mirabelle von Nancy |
| Hauszweitsche | Bereczki Birnenquitte / Konstantinopler Apfelquitte |
2. Pflanzliste - Sträucher (Empfehlung)
- | | |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| Corylus avellana | - Gemeine Hasel |
| Crataegus monogyna | - Eingriffiger Weißdorn |
| Rosa canina (als Hecke) | - Hundsrose (bzw. weitere Rosa- Arten) |
| Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |
| Carpinus-Arten (als Hecke) | - Hainbuche |
- Die Aufzählung möglicher Strauchunterpflanzungen ist nicht abschließend. Es sind alle heimischen Arten zulässig.
- | | |
|-------------------------|--------------------|
| Himbeere in Sorten | - Rubus i.S. |
| Holunder in Arten | - Sambucus i.A. |
| Johannesbeere in Sorten | - Ribes i.S. |
| Pfaffenhütchen in Arten | - Euonymus i.A. |
| Liguster in Arten | - Ligustrum i.A. |
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Heckenkirische in Arten | - Lonicera i.A. |
- 1.8.2 Maßnahmen zum Eingriffsausgleich in Natur und Landschaft
- M 1 - Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung und Pflege eines dichten Gehölzstreifens durch frei wachsende Hecken und Bäume auf dem Erdwall.
Fläche M 1 ca. 132,5 qm - 0,5 Anpflanzungen pro qm.
 - M 2 - Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung und Pflege eines lockeren Gehölzstreifens durch frei wachsende Büsche und Einzelbäume unter Verwendung von Gehölzarten der Liste (1.8.1.)
Fläche M 2 ca. 666,2 qm - 0,2 Anpflanzungen pro qm.
 - M 3 - Entwicklung einer ortstypischen Obstwiese durch die Anpflanzung von Obstbäumen der Pflanzliste (1.8.1.)
Fläche M 3 ca. 964,9 qm - 12 Hochstämme auf der Fläche.

Verfahrensvermerke

- 1. Die frühzeitige Beteiligung der benachbarten Grundstückseigentümer, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschriften im Juli 2007.
- 2. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Gemeinderatssitzung am 14.06.2010 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Ebersbach am 28.06.2010.
- 3. Der Städtebauliche Vertrag gem § 11 Bau GB wurde am 15./25.06.2010 unterzeichnet.
- 4. Den Beschluß zum Planentwurf sowie zur Offenlegung und Beteiligung fasste der Gemeinderat am 13.09.2010
- 5. Die Bekanntmachung zur Offenlegung erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt am 15.11.2010, den Trägern öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 15.11.2010 die Unterlagen zur Stellungnahme übergeben.
- 6 Die Abwägung der geäußerten Belange fand in der Gemeinderatssitzung am 11.04.2011 statt, in gleicher Sitzung wurde der Beschluss zur Überarbeitung und erneuten Offenlegung und Beteiligung gefasst.
- 7. Die Bekanntmachung zur Offenlegung erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt am 24.05.2011, den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurden die Unterlagen mit Anschriften vom 19.05.2011 zugesandt.
- 8. Die Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung und Beteiligung erfordern eine Änderung des Geltungsbereiches sowie eine erneute Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen.
- 9. Mit dem 01.07.2011 wurde die ehemalige Gemeinde Ebersbach in die Stadt Döbeln eingemeindet.

Für die Maßnahmen M 1 und M 2 ist ein Pflegeintervall von 10 - 12 Jahren durch auf den Stock setzen der Büsche zu gewährleisten.
Für die Maßnahme M 3 gilt die Vorgabe des Ersatzpflanzungsgebotes.
Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Grenz-/Pflanzabstand von 75 cm einzuhalten. Bei Wuchsgrößen über 2 m ist der Abstand auf mindestens 3 m zu erweitern.

Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung im Liegenschaftskataster wird innerhalb der Abgrenzung des Plangebietes bescheinigt (katastermäßiger Bestand) .

Döbeln, den..... Siegel / Unterschrift

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 89 SächsBO)

- 2.1 Dachneigung und Dachform
Es wird eine geneigte Dachform mit einer Mindestneigung von 12 Grad festgesetzt.
- 2.2 Nebengebäude (Schuppen, Lauben, Garagen)
Neu zu errichtende Nebengebäude sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckungsmaterialien und Putzart an das Hauptgebäude anzugleichen.
- 2.3 Einfriedungen
Hecken und Zäune sind bis 1,75 m Höhe zulässig.

3.0 Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 3.1 Bodenschutz
Die Mutterboden und Humus bildenden Schichten sind vor den Bauarbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigung zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände einzubringen.
Anfallender Erdaushub ist innerhalb des Plangebietes zu verwenden.
- 3.2 Bodenfunde
Bei Hinweisen auf Bodenfunde während der Aushubarbeiten (Bodenverfärbungen, Siedlungsreste, Keramik) ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises umgehend zu informieren.
Vor Beginn von Bodeneingriffen muss durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht zu dokumentieren.
- 3.3 Grenzmarken und Punkte geodätischer Grundlagennetze
Diese Marken und Punkte dürfen nicht verändert, beschädigt oder entfernt werden. Sollte dies unabsichtlich erfolgt sein, so ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Vermesser mit der Wiederherstellung zu beauftragen.
- 3.4 Baugrund
Sollten standortkonkrete Baugrunduntersuchungen mittels Bohrungen abgeleuft werden, so ist die geltende Bohranzeige und Bohrergebnismittlungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LULUG) zu beachten.
- 3.5 Altlasten
Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden) i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG sollen dokumentiert werden. Die zuständige Behörde nach § 13 Abs. SächsABG ist davon in Kenntnis zu setzen.

Der Verfahrensverlauf Schritt 1, bis 9, wird hiermit bestätigt :

Döbeln, den..... Siegel / Unterschrift

**Entwurf
Bebauungsplan " Kleine Gasse "
Ebersbach M 1 : 500 Stand Mai 2012**

10. Der Stadtrat der Stadt Döbeln fasste in seiner Sitzung am den Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Döbeln - Jahrgang Nr. am

Döbeln, den..... Siegel / Unterschrift

11. Der Stadtrat der Stadt Döbeln Billigte in seiner Sitzung am den Bebauungsplanentwurf und die zugehörige Begründung und fasste den Beschluss zur Offenlegung und Beteiligung.

Döbeln, den..... Siegel / Unterschrift

12. Die Bekanntmachung der Offenlegung und Beteiligung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Döbeln - Jahrgang Nr. am Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurden die Unterlagen mit Anschriften vom übergeben. Der Bebauungsplanentwurf und die zugehörige Begründung lagen in der Zeit vom bis zum öffentlich aus.

Döbeln, den..... Siegel / Unterschrift

13. Der Stadtrat der Stadt Döbeln prüfte in seiner Sitzung am die in Rahmen der Offenlegung und Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Da sich durch die Abwägung keine, die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen der Planung ergaben, wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss zu dieser Bauleitplanung gefasst.

Döbeln, den..... Siegel / Unterschrift

14. Die Information zum Abwägungsergebnis erfolgte mit Schreiben vom

Döbeln, den..... Siegel / Unterschrift

15. Die Verfahrensmappe wurde dem Landratsamt Mittelsachsen mit Anschriften vom zur Genehmigungsprüfung gem. § 10 (2) BauGB übergeben.

Döbeln, den..... Siegel / Unterschrift

Die Genehmigung erfolgte mit Datum vom

Döbeln, den..... Siegel / Unterschrift

16. Die Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 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 (§§ 39 - 42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

architekturbüro wolfram thürigen
mitglied der architektenkammer sachsen
architekt sjo ling w. thürigen
04720 döbeln / sachsen
staßfurtstraße 16
tel & fax 03431 - 704560/704561

objekt	döbeln 01/06	betriebsnr.	lorenzenthurf 20
verfasser/ausarbeiter	th	betriebsnr.	th
entwurf	20.05.2011 und 12/11	überarbeitung	05/12
veranwortl.	1.11.2010		

**Entwurf
Bebauungsplan " Kleine Gasse "
Ortslage
Ebersbach**

04720 Döbeln
Obermarkt 1
04720 Döbeln

1 : 500