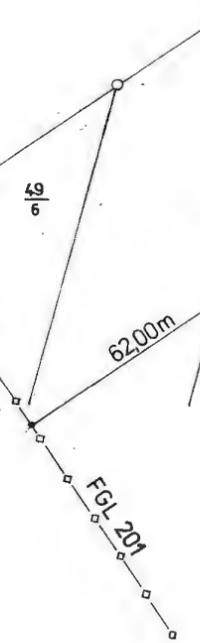
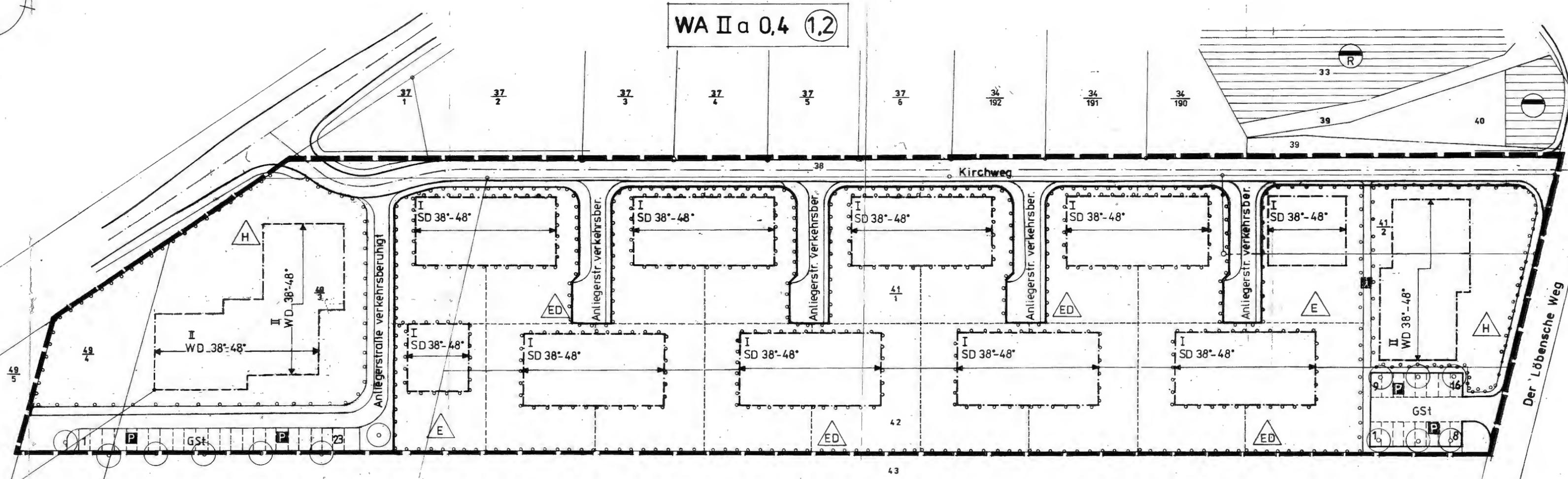
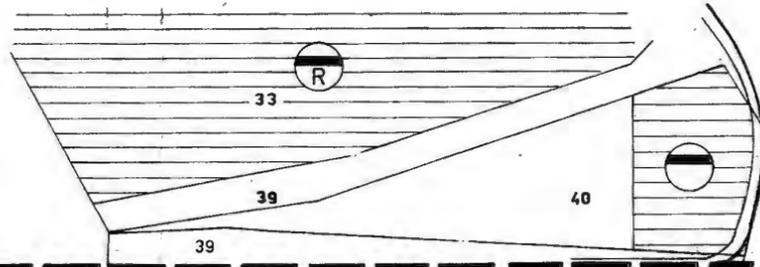


WA II a 0,4 (1,2)

37/1    37/2    37/3    37/4    37/5    37/6    34/192    34/191    34/190



# Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) BIS (3) UND (7) BauGB

	Grenze des räuml. Geltungsbereiches	§ 9(7) BauGB
<b>Art und Maß der Baulichen Nutzung</b>		<b>§ 9 (1)1 BauGB</b>
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	§ 16(2) BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§§ 16(2), 17(1)(2) BauNVO
	Geschoßflächenzahl	§§ 16(2), 17(1)(2) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung z.B.	§§ 1(4), 16(5) BauNVO

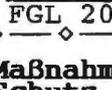
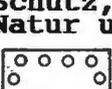
## Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen § 9(1)2 BauGB

a	abweichende Bauweise	§ 22(4) BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	
	nur Hausgruppen zulässig	
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

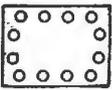
## Verkehrsfläche § 9(1)11 BauGB

	Straßenverkehrsfläche	§ 9(1)11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich	§ 9(1)11 BauGB

## Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9(1)12,13,14 BauGB

	Kläranlage
	Regenwasserrückhaltebecken
	Ferngasleitung Nr. 201

## Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1)20 und 25 BauGB

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9(1)25a BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9(1)25a BauGB

## Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9(1)22 BauGB

GSt	Gemeinschaftsstellplätze	§ 9(1)22 BauGB
-----	--------------------------	----------------

## AUF LANDESRECHTL. REGELUNGEN BERUHENDE FESTSETZUNGEN GEM. § 9(4) BauGB

### Örtliche Bauvorschriften § 83 (4) SächsBO

SD	Satteldach	<b>REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG</b> Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: <b>3. AUG. 94</b> Aktenzeichen: ..... Registrier-Nr. ....
WD	Walmdach	
38°-48°	Dachneigung	
	Hauptfirstrichtung	

### SONSTIGE DARSTELLUNGEN (keine Festsetzungen)

	Vorschlag zur Grundstücksteilung
---	----------------------------------

**REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG**

Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: **3. AUG. 94**

Aktenzeichen: .....

Registrier-Nr. ....



*Handwritten signatures and notes:*  
 Guelm...  
 R. J...  
 Lindenthaler Architektengemeinschaft



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze auf den Grundstücksflächen zulässig sind. Die Flächen sind als bauliche Anlagen im Sinne von § 19 (4) Nr. 1 BauNVO der Grundfläche zuzurechnen.

### BODENSCHUTZ

Gemäß §§ 1 (5) und 202 BauGB wird festgesetzt:

Mit der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen ist die Massenbilanz über den anfallenden Erdaushub vorzulegen und durch Aussagen über die Verwendung des gewonnenen Mutter- und Mineralbodens zu ergänzen. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub zu trennen, ebenso zu lagern und separat wieder einzubauen. Aushub und Einbau des Bodens dürfen wegen der Gefahr der nachhaltigen Strukturzerstörung nicht im nassen Zustand erfolgen. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen. Eventuelle Bodenbelastungen im Plangebiet sind den zuständigen Behörden zu melden. Unbelastetes und belastetes Material muß getrennt und letzteres ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) darf wegen der Versauerungs- und Nährstoff- bzw. Tonverlagerungsgefahr nur bis zu einer Höhe von max. 2 m erfolgen.

## AUF LANDESRECHTLICHEN REGELUNGEN BERUHENDE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 (4) SächsBO werden folgende ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN festgesetzt:

### GESTALTUNG DER GEBÄUDE

#### Dach

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 38° bis 48° auszubilden. Im östlichsten und westlichsten Baufeld sind auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zulässig. Garagen und Nebengebäude können auch mit einem Flach- oder Pultdach ausgeführt werden. Die Errichtung von Dachgaupen und Zwerchhäusern ist zulässig. Innerhalb einer Gebäudegruppe sind Dachneigung, Dachgaupen und Zwerchhäuser einheitlich zu gestalten.

#### Materialien

Die Fassaden und Dacheindeckungen sind innerhalb einer Gebäudegruppe mit einem einheitlichen Material und Farbton auszuführen.

#### Fenster und Außentüren

Fenster und Glasaußentüren mit einer Glasfläche von mehr als 1,0 m<sup>2</sup> sind durch Sprossen zu unterteilen.

#### Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf maximal 1,50 m über das Fahrbahnniveau der geplanten Wohnanliegerstraße angeordnet werden.

#### Schallschutz

Sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume zur Staatsstraße S 75 abschließen, müssen ein bewertetes Bauschalldämmmaß  $R_w$  von mindestens 40 dB aufweisen. Schallreflektierende Außenwandkonstruktionen (Metallfassaden) sind nicht zulässig.

### BAULICHE NEBENANLAGEN

Als Sichtschutz dürfen zwischen Terrassen und anderen Sitzplätzen Pergolen und Sichtschutzwände als Holzkonstruktion errichtet werden. Abstellräume in Verbindung mit Garagen oder den Hauptgebäuden sind bis zu einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> zulässig. Eigenständige Geräteschuppen oder Gartenhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> ebenfalls zulässig.

### EINFRIEDUNGEN

Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken oder Holzzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

Für die gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Pflanzflächen werden i.V.m. § 9 (4) BauGB und § 7 (2) SächsNatSchG folgende GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN festgesetzt:

1. Je 50 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche (überbaute und befestigte Fläche) sind ein Laubbaum und je 140 m<sup>2</sup> zehn Sträucher auf den unbebauten Flächen zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind die in der Pflanzenliste genannten Gehölzarten oder heimische Obstgehölze zu verwenden.
2. Ungenutzte Grundstücksflächen sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse in ihrer Oberflächenbeschaffenheit zu erhalten und zu 60 % als Vegetationsflächen anzulegen. 40 % sind mit Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten. Die Pflanzauswahl hat sich nach der Pflanzenliste zu richten. Es können auch heimische Obstgehölze angepflanzt werden.

Pflanzenliste (Gehölzartenverwendung)

a) Im Bereich der Straßen sowie den Park- und Stellplätzen sowie auf den privaten Grundstücksflächen sind zu pflanzen:

Bäume:

Stieleiche (Quercus robur)  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Sandbirke (Betula pendula)  
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Winterlinde (Tilia cordata)  
Esche (Fraxinus excelsior)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher :

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)  
Salweide (Salix caprea)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Eibe (Taxus baccata)  
Roter Hartriegel (Comus sanguinea)  
Besenginster (Cylisus scoparius)  
Himbeere (Rubus idaeus)  
Faulbaum (Rhamnus frangula)  
Brombeere (Eubus fruticosus)  
Wasserschneeball (Viburnum opulus)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Hasel (Corylus avellana)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Stechpalme (Ilex aquifolium)

Weitere Arten:

Hundsrose (Rosa canina)  
Weinrose (Rosa rubiginosa)  
Purpurweide (Salix purpurea)  
Kriechweide (Salix repens)  
Birne (Pyrus communis)  
Apfel (Malus silvestris)  
Schwarzerle (Alnus glutinosa)  
Kornelkirsche (Cornus mas)

b) Als Hecken sind zu pflanzen:

Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Liguster (Ligustrum vulgare)  
Hainbuche (Carpinus betulus)

c) Zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen sind zu pflanzen:

Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)  
Gemeine Waldrebe (Clematis sinensis)  
Efeu (Hedera helix)  
Klimmerarten

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 9 (2) und (3) SächsNatSchG werden folgende AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN festgesetzt:

1. Das unbelastete Oberflächenwasser ist vor Ort unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen zu versickern.
2. vorhandener Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist maximal zu erhalten.
3. Die Stell- und Parkplatzanlagen dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengitterplatten oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen.
4. Die Grünflächen sind gemäß den grünordnerischen Festsetzungen zu gestalten.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### SCHUTZ ARCHÄOLOGISCHER FUNDE

Auf dem Plangebiet befindet sich mit großer Wahrscheinlichkeit ein Teil eines untertägigen und großflächigen archäologischen Kulturdenkmals in Form einer Siedlung aus der Jungsteinzeit. Daraus resultiert die Einhaltung folgender Bedingungen:

1. Da das Bauvorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können sich im Zuge der Schachtarbeiten baubegleitende archäologische Untersuchungen ergeben. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.
2. Der Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch- und Ausschachtungsarbeiten) ist frühzeitig dem Landesamt für Archäologie schriftlich anzuzeigen. Die Benachrichtigung muß die Benennung der ausführenden Firmen, deren Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter enthalten.
3. Ungeachtet der Punkte 1. und 2. sind archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, Brunnen, Keller, Fundamente u.a.) sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Telefon: 0351 52591, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern (siehe hierzu § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).
4. Die Passagen unter 1., 2. und 3. sind schriftlich im Wortlaut allen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
5. Die Passagen unter 1., 2. und 3. erscheinen im Wortlaut in den Bauausführungsplänen.

### BEACHTUNG UND SCHUTZ VORHANDENER FERNGASLEITUNGEN

Das Plangebiet liegt im Bereich der Ferngasleitungen Nr. 28 und 201 sowie eines Fernmeldekabels der Verbundnetz Gas AG. Daraus resultieren die nachfolgenden Hinweise und Auflagen:

1. Die Anlagen dürfen weder überbaut noch eingefriedet werden.
2. Im Bereich beiderseits der Ferngasleitungen von 5 m ist völlige Baufreiheit zu garantieren.
3. Ein Sicherheitsabstand zwischen Ferngasleitung und Gebäuden (umbauter Raum) von mindestens 60 m ist zu gewährleisten.
4. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gesondert einzureichen.
5. Wird die genaue Lage der Gasleitungen und des Fernmeldekabels benötigt, sind zur Ortung und Absteckung die nachstehenden Betreuungsbereiche der Verbundnetz Gas AG zu konsultieren:

#### für die Ferngasleitungen

Verbundnetz Gas AG  
Betreuungsbereich Netze  
- 55 335 -  
Herr Kreuzsch  
Heinrich-Heine-Straße 15  
04430 Böhlitz-Ehrenberg  
Telefon 0341 4585 259

#### für das Fernmeldekabel

Verbundnetz Gas AG  
Betreuungsbereich Nachrichtentechnik  
- 56 120 -  
Herr Griefsbach  
Liebigstraße  
04430 Böhlitz-Ehrenberg  
Telefon 0341 4585 322/382

6. Der Baubeginn ist mindestens 14 Tage vorher bei den unter 5. genannten Betreuungsbereichen anzuzeigen und eine schriftliche Genehmigung für die Schachtarbeiten einzuholen.
7. Die Ferngasleitungen sind kathodisch geschützt. Eventuell erforderliche Maßnahmen für das Plangebiet sind zu beachten.
8. Mit Übertragung der Bauausführung an einen Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen sind die vorhandenen Stellungnahmen bzw. Genehmigungen der Verbundnetz Gas AG mit schriftlicher Nachweisführung der bauausführenden Firma zu übergeben. Der Bauausführende wird dadurch zur Einhaltung erteilter Auflagen verpflichtet.

## HINWEISE

Zur Verminderung der Luftschadstoffbelastung sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. Bei den geplanten Gebäuden sind eine verbesserte Wärmedämmung und effiziente Heizsysteme nach dem neuesten Stand der Technik einzusetzen.
2. Bei nicht genehmigungsbedürftigen Feuerungsanlagen ist vorwiegend auf Heizöl EL (schwefelarm, 0,2 % Schwefel) oder Gas zu orientieren. Damit sind die Energie- und Brennstoffverbräuche so gering wie möglich zu halten (Energieeinsparungsgesetz vom 22.07.1976, Wärmeschutzverordnung vom 24.02.1982, Heizanlagenverordnung vom 20.01.1989).
3. Bei Verwendung von Steinkohlen, Braunkohlen oder Koks bzw. Briketts gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 1-3 der 1. BImSchV (VO über Kleinfeuerungsanlagen) sollte deren Massegehalt an Schwefel 1,0 vom Hundert der Rohsubstanz nicht überschreiten. Diese Forderung ist gemäß § 23 der 1. BImSchV ab 01.01.1995 bindend einzuhalten.

Übersichtsplan

M 1: 10 000

