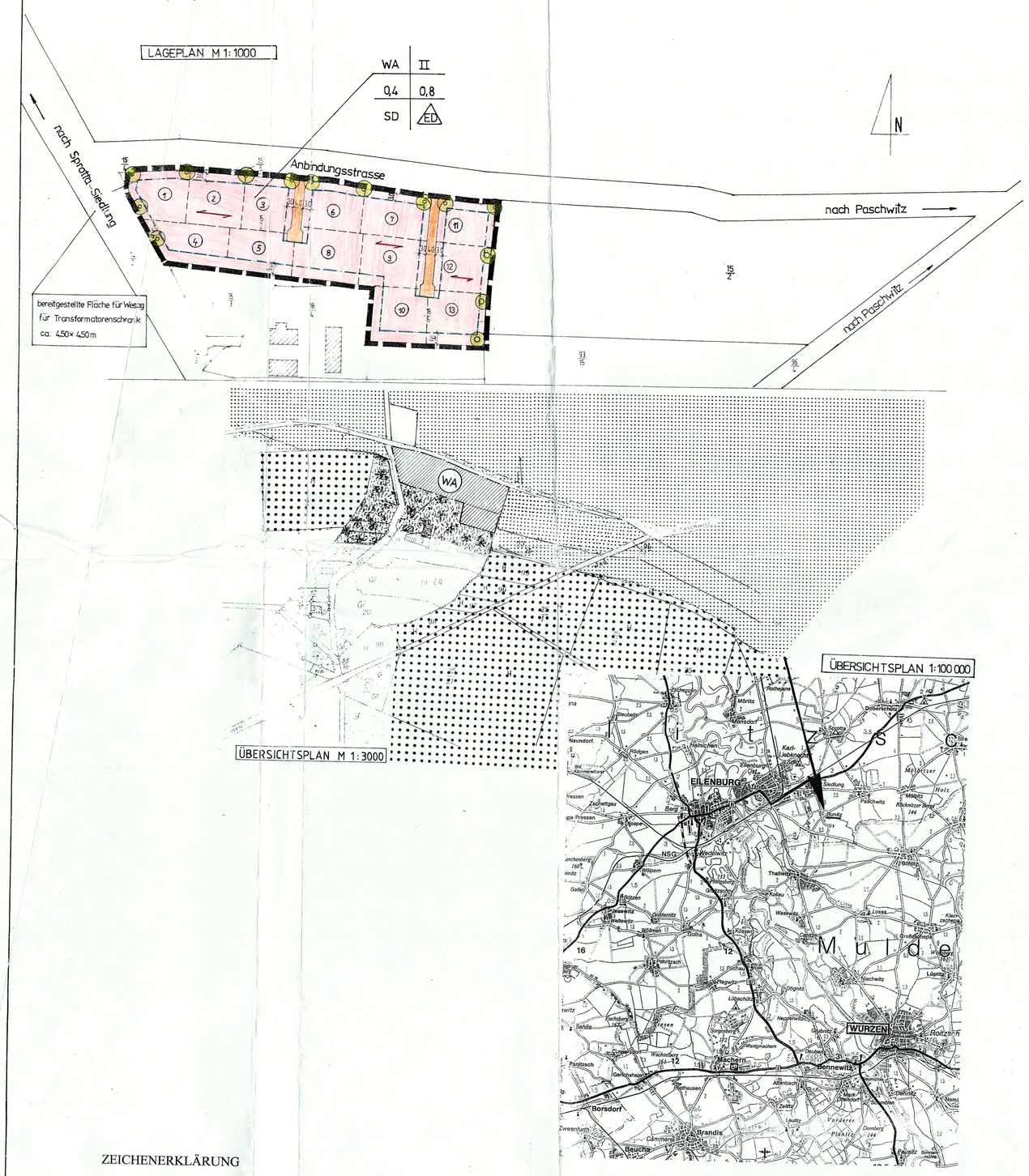

ZEICHENERKLÄRUNG

- bestehender Wald Bau
- bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche
- bestehende Obstgärten
- vorhandene Bebauung
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindliche Vormerkung)
- 15/2 vorhandene Flurstücksnummer
- ③ Parzellennummern

BEBAUUNGSPLAN

Wohngebiet „ An der Heide „

04838 Doberschütz, OT Bunitz , Lkr. Delitzsch

FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Erlaß von Bauleitplanungen liegen Vorschriften folgender Gesetze und Verordnungen zugrunde (Stand 11/97) :

1. Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.19986 (BGBl. I S. 2253),zuletzt geändert durch das Jahressteuergesetz vom 20.12.1996(BGBl. I S.2049,2076)

2.Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622),zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.11.1996 (BGBl. I S. 1626,1629)

3.Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordung- Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01. 1990 (BGBl.I. S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG) vom 22.4 1994 (BGBl. I S. 466)

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

6. Sächsische Bauordnung (SächsBO) inder Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1994 (SächsGVBl. S. 1401), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.2.1997(SächsGVBl. S. 105)

7. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1994 (SächsGVBl. S. 1601), berichtigt 1995 SächsGVBl. S. 106)

8. Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.4.1993 (SächsGVBl. S.301),zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.2.1997 (SächsGVBl. S. 105)

Doberschütz, den 17.04.98 — Bürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Bau GB §9

1. Art der baulichen Nutzung Bau GB §9 Abs.1, Nr.1

WA Allgemeines Wohngebiet gem. Bau NVO § 4

2. Maß der baulichen Nutzung Bau GB §9 Abs. 1,Nr.1

II Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze)
zwei Vollgeschoß

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschoßflächenzahl (Höstgrenze)

FH Firsthöhe
Höhe der baulichen Anlage 10m über Oberkante der Erschließungsstrasse (Strassenmitte)

Die oben genannten Höchstwerte gelten nicht, wenn sich geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlage Bau GB §9 Abs.1,Nr.2

3.1. Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Bau NVO).

Garagen/ Carports bis 36m2 Nutzfläche können an der Grundstücksgrenze errichtet werden . (überdachte Stellplätze)
Länge der Grenzbauten max. 8.00 m.

SD Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 42-48° zulässig.

3.2. Stellung der Gebäude

entsprechend den Einschrieben im Planteil.
vorgesehene Firstrichtung Bau GB § 9 Abs. 1 Nr. 2

4. Garagen und Stellplätze Bau GB § 9 Abs.1, Nr. 4

4.1. Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.

4.2. Stellplätze und Zufahren sind nur mit versickerungsfähigen Material (z.B. groß- und offenfugiges Pflaster) zu befestigen.

Fahrbahn Bau GB § 9 Abs. 1 Nr.11

Baugrenze Bau GB § 9 Abs. 1 Nr. 2, Bau NVO §§ 22 und 23

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bau GB § 9 Abs. 7

Pflanzgebot Bau GB § 9 Abs. 1 Nr. 25

5. Grünordnung Bau GB § 9 Abs.1, Sächs NatSch G §7 Abs.2

5.1. Pflanzgebot Bau GB §9 Abs.1 Nr.20,25

Als Abschirmung des Wohngebietes zur freien Landschaft werden entlang der angrenzenden Wege und Straßen Linden (Tilia cordata) der Größe 3 x V, StU 16 -18 entsprechend dem Lageplan gepflanzt. Die Pflanzungen erfolgen größtenteils auf Privatflächen.
Die Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 60 % als Grünflächen anzulegen.
Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger , einheimischer Laubbaum (Auswahlliste) zu pflanzen.

5.2. Die Abgrenzung des Pflanzgebietes erfolgt mit einheimischen Straucharten vorzugsweise Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen als Ergänzung zur Pflanzung der Linden Pkt. 5.1. . Eine mögliche Erweiterung stellt die Auswahlliste der Stufa „Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen „ als Anlage 2 zur Begründung, dar.

5.3. Heckenpflanzungen

Bei Hecken als Einfriedungen sind heimische Gehölze vorzuziehen. Der Anteil an buntlaubigen Gehölzen und Nadelgehölzen in den Hecken darf 10 % nicht überschreiten.

5.4. Flächenbefestigung Bau GB § 9 Abs.4,Sächs BO §83 Abs.4

Private Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und nicht überdachte gebäutebezogene Freiflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine). Versiegelte Flächen sind in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Auswahlliste: Hochstämme

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer Platanoides (Spitzahorn)
Betula pentula (Sandbirke)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winderlinde)
Obstbaumhochstamm (Apfel, Birne, Kirsche)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Bau GB)

6. Äußere Gestaltung

6.1. Die Baukörper müssen durch natürliche Farben und Materialien geprägt sein.(Naturholz, glatte Putze in Naturfarben, keine reinweißen oder primären Farben.) Bau GB §9 Abs.4, Sächs BO §83 Abs.4, Sächs BO §12 Abs.2

6.2. Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig. Carports sind zulässig. Sächs BO § 12 Abs.2

6.3. Die Fußbodenhöhe darf maximal 0,30 m über der Strassenoberkante liegen.

7. Außenanlagen

7.1. Für Einfriedungen sind Draht- oder Holzzäune mit einer max. Höhe von 1,25m zulässig. Sächs BO § 63 Abs. 1 Nr.33 bis 35

7.2. Einfriedungen am südlichen Siedlungsrand sind nur zulässig,wenn sie das Wechseln bodengebundener Tiere (z.B. Igel) nicht einschränken. Der Bodenabstand der Zäune muß mindestens 10 cm betragen ; Sockelmauern sind verboden.

7.3. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Anschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern verboten.

8. Dachform

8.1. Im Plangebiet sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 42- 48° vorzusehen.
Bei Garagen sind Sattel- oder Flachdächer möglich.

8.2. Bei allen Gebäuden ist ein Kniestock mit max. 1,00m zulässig.

8.3. Die Ausrichtung des Hauptfirstes hat entsprechend den Planeinschrieben zu erfolgen.Bau GB §9 Abs. 1 Nr.2.

8.4. Die Eindeckung der Satteldächer hat in rotbraun oder naturrot zuerfolgen. Dachbegrünung ist zulässig.

8.5. Dachgaupen sind Dachflächenfenstern vorzuziehen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE (BauGB § 9 Abs.6)

9. Grundstücksentwässerung

9.1. Niederschlagswasser von Dachflächen, sowie Wasser aus Hausdrainagen soll zur Freiflächenbewässerung, oder als Brauchwasser genutzt werden oder soweit möglich verrieselt werden.

9.2. Die Möglichkeiten der Versickerung sind durch ein Bodengutachten nachzuweisen und mit dem Amt für Wasserrecht abzustimmen.

9.3. Zur weiteren Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden, sowie zur Minimierung der Bodeninanspruchnahme bzw. Beeinträchtigung im Plangebiet,wird den ausführenden Firmen diese Einhaltung vertraglich auferlegt.

Verfahrensvermerke

zum BBP „An der Heide" Bunitz

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.12.95 Beschluß Nr. 20/95 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Heide" beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Doberschütz, den 17.04.1998 — Siegelabdruck — (Der Bürgermeister)

2. Den Bürgern wurde in der öffentlichen Sitzung am 21.12.95 frühzeitig Gelegenheit zur Beteiligung an der Planung gegeben.

Doberschütz, den 17.04.1998 — Siegelabdruck — (Der Bürgermeister)

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle ist mit Schreiben vom 13.01.98 beteiligt worden.

Doberschütz, den 17.04.1998 — Siegelabdruck — (Der Bürgermeister)

4. Der Gemeinderat hat am 22.12.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Träger öffentlicher belange (TÖB) sind mit Schreiben vom 13.01.98 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Doberschütz, den 17.04.1998 — Siegelabdruck — (Der Bürgermeister)

5. Die von der Planung berührten TÖB sind mit Schreiben vom 13.01.98 zur Abgabe eine Stellungnahme aufgefordert worden.

Doberschütz, den 17.04.1998 — Siegelabdruck — (Der Bürgermeister)

6. Der Bebauungsplan besteht aus:
Zeichnerischen Teil, M 1 : 1000 mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit von 09.01.98 bis 23.02.98 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist zu den Dienstzeiten:

montag	von 7.30 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr
dienstag	von 7.30 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
mittwoch	von 7.30 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr
donnerstag	von 7.30 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr
freitag	von 7.30 - 12.00 Uhr

von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 1 öffentlich bekanntgemacht worden.

Doberschütz, den 17.04.1998 — Siegelabdruck — (Der Bürgermeister)

7. Der kastastermäßige Bestand wird innerhalb des gekennzeichneten Plangebietes als richtig bestätigt.

Eilenburg, 23.11.97 — Siegelabdruck — (Leiter des Katasteramtes)

8. Der Gemeinderat hat die vorbezeichneten Bedenken und Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 23.03.98 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den TÖB mit Schreiben vom 02.04.98 mitgeteilt.

Doberschütz, den 17.04.1998 — Siegelabdruck — (Der Bürgermeister)

9. Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung und Textfestsetzungen) in der Sitzung am 23.03.98 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Doberschütz, den 17.04.1998 — Siegelabdruck — (Der Bürgermeister)

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung mit den Textfestsetzungen sowie der beigefügten Begründung wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Leipzig vom ..... AZ ..... erteilt.

Doberschütz, den ..... — Siegelabdruck — (Der Bürgermeister)

11. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und Text, wird hiermit ausgefertigt.

Doberschütz, den ..... — Siegelabdruck — (Der Bürgermeister)

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt der Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... Amtsblatt Nr. ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädungsansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Doberschütz, den ..... — Siegelabdruck — (Der Bürgermeister)

Vorhabenträger: — 3. Ausfertigung

Geisler Bautechnik GmbH
Frankenstrasse 1
04838 Jesewitz

Entworfen und gezeichnet : 25.11.97

Für den Bebauungsplan

Ingenieurbüro W. Heller
Fronveststr. 1
91567 Herrieden
Tel. 09825 92960

Für die Grünordnung

Orts- und Landschaftsplanung
Michael Schmidt Dipl. Ing.
Landschaftsarchitekt
Spitalstr.5,91555 Feuchtwangen
Tel. 09852 3939