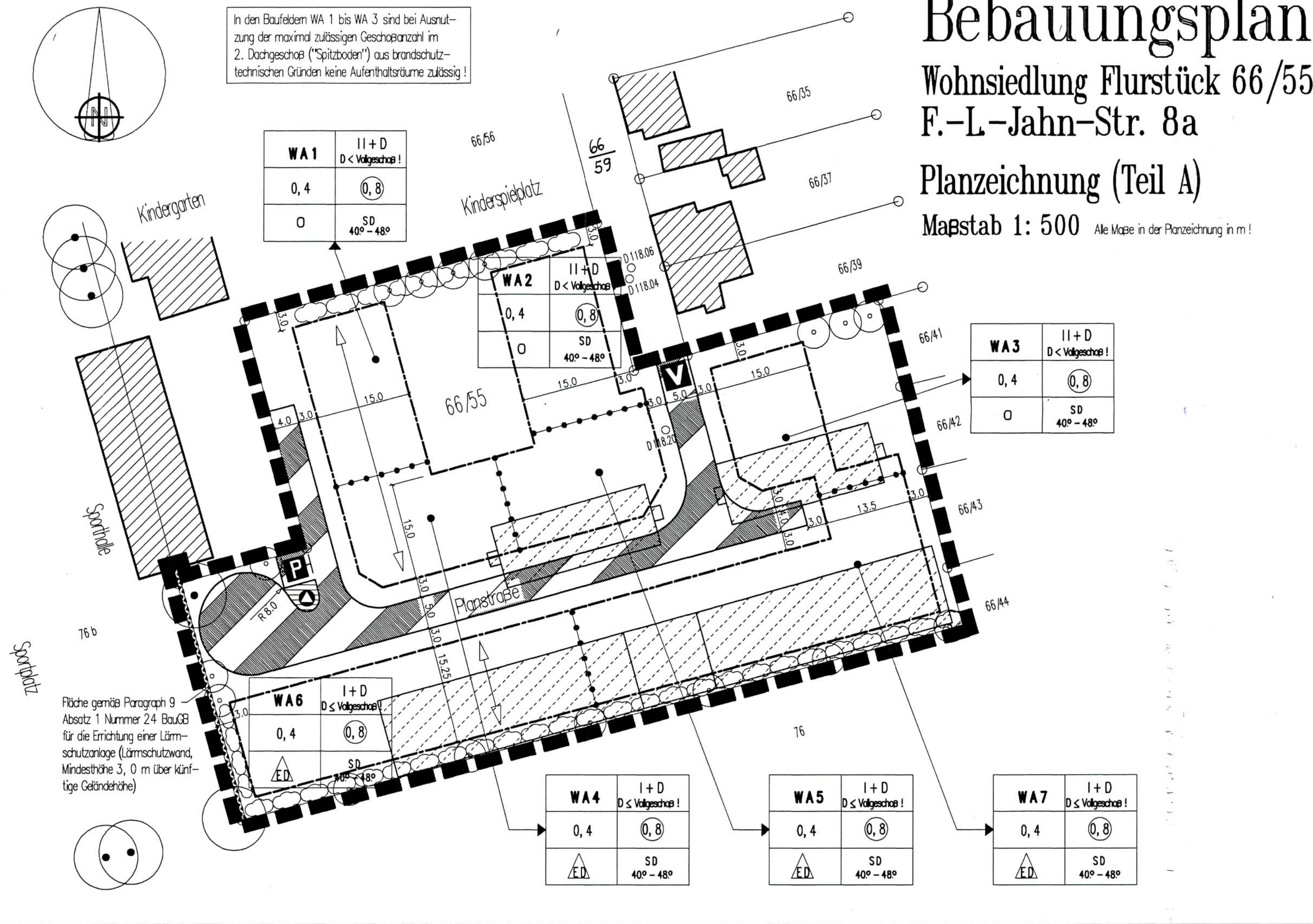




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Absatz 1 bis 3 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden sieben allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 7 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In den WA-Gebieten sind die in § 4 Absatz 3 Nummern 1, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB)

- Der festgesetzte Wert als Höchstmaß der Grundflächenzahl gemäß § 16 Absatz 2 BauNVO für die Baufelder ist dem jeweiligen Einscrib in der Planzeichnung zu entnehmen.
- Der festgesetzte Wert als Höchstmaß der Geschossflächenzahl gemäß § 16 Absatz 2 BauNVO für die Baufelder ist dem jeweiligen Einscrib in der Planzeichnung zu entnehmen.
- Der festgesetzte Wert als Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Absatz 2 BauNVO in den Baufeldern ist dem jeweiligen Einscrib in der Planzeichnung zu entnehmen.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4, § 16 Absatz 4 und § 18 Absatz BauNVO wie folgt festgesetzt:
 - Die Endgeschosshöhe darf maximal 0,60 m über dem Höhenniveau der nächstliegenden Begrenzungslinie der zugehörigen Planstraße angeordnet werden.
 - Die Traufhöhe als Schnittlinie der verlängerten äußeren Außenwandfläche mit der Dachoberfläche darf bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss eine Höhe von höchstens 4,70 m, zwei Vollgeschossen eine Höhe von höchstens 6,80 m, über dem Höhenniveau der nächstliegenden Begrenzungslinie der zugehörigen Planstraße aufweisen.

BAUWEISE (§ 9 Absatz 1 Nummer 3 BauGB)

Für die Baufelder werden folgende Bauweisen festgesetzt:

- WA 1 bis WA 3: Offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO.
- WA 4 bis WA 7: Offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen hat nach der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfächrichtung zu erfolgen. Garen gemäß § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 Absatz 2 Satz 2 BauNVO sind hiervon nicht betroffen.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

Stellplätze und Gärten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen sowohl auf den überbaubaren als auch nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

VERKEHRSLINIEN (§ 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB)

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches festgesetzte Planstraße ist als Höchstfläche ohne Trennung der Verkehrsarten auszuführen.

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG (§ 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)

Die als vorbereitender Müllbehälterplatz festgesetzte Fläche ist ausschließlich für die zwischenzeitliche Stationierung der Müllbehälter der Grundstücke der Baufelder WA 1 und WA 4 am Tag der Müllentsorgung durch das von der Gemeinde beauftragte Müllentsorgungsbetrieb vorbehalten.

VERBODENSGEBIET VERBODENSGEBIET FÜR LUFTVERUNREINIGENDEN STOFFE (§ 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig. Ausnahmsweise kann in Kaminen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Bauhaltung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

SCHUTZ VON SCHADLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Absatz 1 Nummer 8 BauGB)

In der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,0 m über dem künftigen Gelände zu errichten.

GRUNDRISSNEUE MAßNAHMEN GEMÄß § 9 ABSATZ 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 2 ABSATZ 2 SÄCHSISCHES EINSCHNITTEND PFLANZEN-SETZUNGEN

- Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung sind Laub- oder Obstbäume sowie Sträucher und Strauchhecken zu pflanzen. Eine Veränderung der ausgewiesenen Standorte bis maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gebühdenszahl ist zulässig. Die Auswahl der Gehölze hat aus den Artenlisten 1 und 3 zu erfolgen.
- Die Gehölze sind gärtnerisch anzulegen. Hierfür sind die Gehölze mindestens ein Baum zu pflanzen ("Hausbaum"). Die Auswahl der Gehölze hat aus den Artenlisten 1 und 3 zu erfolgen.
- Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Ein Drittel dieser Flächen ist mit aus den Artenlisten 1 und 3 ausgewählten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Es können auch Obstgehölze angepflanzt werden. Nichtziergehölze dürfen einen Anteil von 30 % der Anpflanzungen nicht überschreiten.
- Gärten und Carports sowie Giebelflächen und Fassaden ohne Gliederung oder baulicher Gestaltung sind mit den empfohlenen Kletterpflanzen der Artenliste 2 zu begrünen.
- Die zur Erhalt festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen. Es gilt die DIN 18900 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten". Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Gehölze sind rechtzeitig mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- Die oberirdischen und nicht oberirdischen Pflanzenteile und deren Zufahrten sowie die Gargenzufahrten dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Schutzraster, Baumstützen, Baumstützen mit Säulen in den Gitterrasterflächen oder -kornplaster mit Rasterflächen, der zur biologischen Behandlung des Regenwassers erforderliche Bewuchs bei den in Satz 2 festgesetzten Ausführungen für die Stellplätze und Zufahrten ist dauerhaft zu erhalten.
- Auf den Grundstücken ist das Oberflächenwasser unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen und der hydro-geologischen Verhältnisse zu versickern. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch eine Baugrunduntersuchung zu erfordern. Zur Sicherung der Versickerung sind Maßnahmen zu ergreifen, die die Versickerung des Regenwassers in den Grundstücken und die dabei erforderlichen mechanischen und biologischen Behandlung des Niederschlagswassers sind die privaten Verkehrsmittel entsprechend den Festsetzungen in der gründerrechtlichen Maßnahme Nr. 6 auszubilden. Das Regenwasser von den Baufeldern ist in geeigneten Kleinstärmen aufzufangen. Das so gewonnene Oberflächenwasser ist für die Beseitigung des Gartens zu nutzen. Die Kleinstärme sind mit einem Notüberlauf in eine auf den Grundstück nachgeordnete und hinreichend dimensionierte Versickerungswand zu versehen.

Artenlisten (zu pflanzenden Arten)

- Artenliste 1: Sträucher für die Grundstücksabgrenzung
Hortensie (Corylus avellana)
Einheimische Wildrosenarten (Rosa sp.)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Hibiskus (Rubus idaeus)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Haselnuß (Corylus avellana)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Eingriffeliger Weiden (Ligustrum vulgare)
Zweifrigeliger Weiden (Crataegus oxyacantha)
Heidekraut (Calluna vulgaris)
Heidekraut (Calluna vulgaris)
- Artenliste 2: Kletterpflanzen zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen
Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia und Parthenocissus tricuspidata)
Gemeine Waldrebe (Hedera helix)
Efeu (Hedera helix)
- Artenliste 3: Gehölze für die übrigen Bereiche
- a) Bäume:
Buche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Corylus avellana)
Kiefer (Pinus sylvestris)
Lärche (Larix laricina)
Nadelbaum (Abies balsamea)
Weißbuche (Fagus sylvatica)
Feldahorn (Aulus minor)
Eichen (Quercus robur)
Weißbuche (Fagus sylvatica)
- b) Sträucher:
Hortensie (Corylus avellana)
Schilke (Prunus spinosa)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Roter Hirtengelb (Corylus avellana)
Weißbuche (Fagus sylvatica)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Eich. Wildrose (Rosa sp.)
- c) Weitere Arten:
Nadelbaum (Abies balsamea)
Hibiskus (Rubus idaeus)
Weißbuche (Fagus sylvatica)
Weißbuche (Fagus sylvatica)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Eich. Wildrose (Rosa sp.)
- d) Als Hecken sind zu pflanzen:
Eingriffeliger Weiden (Crataegus oxyacantha)
Zweifrigeliger Weiden (Crataegus oxyacantha)
Heidekraut (Calluna vulgaris)
Heidekraut (Calluna vulgaris)
- Pflanzqualität für die Gehölze: Bäume: Mindestens, zweifrigeliger, 8 bis 10 cm Stammumfang.
Sträucher: zweifrigeliger, 40 bis 60 cm hoch.

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschossflächenzahl der Höchstmaße

0,4 Grundflächenzahl der Höchstmaße

11 Zahl der Vollgeschosse der Höchstmaße

Bauweise, Baufeld, Baugarten

0 Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugarten

Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Räumen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen

Vorbereitender Müllbehälterplatz

Maßnahmen sowie Räumen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie Einfriedungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gärten

Anpflanzungen von Bäumen

Anpflanzungen von Sträuchern in Form von Hecken

Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 S. 1)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Regelung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsartikeln

Art der Nutzung

Grundflächenzahl

Bauweise

Dachform und -neigung

SD Schallschutzwand

40°-48° Dachneigung

Hauptfächrichtung

Gebäudebestand

zum Abbruch vorgesehener Gebäudebestand

Flurstücksgrenze mit Grenzlinie

Paragraph 9 (1) BauGB

Paragraph 4 BauNVO

Paragraph 9 (1) BauGB

Paragraph 16 BauNVO

Paragraph 16 BauNVO

Paragraph 16 BauNVO

Paragraph 9 (1) Nr. 2 BauGB

Paragraph 22 BauNVO

Paragraph 23 BauNVO

Paragraph 9 (1) Nr. 11 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 14 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 20 und 25 sowie (6) BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 25 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

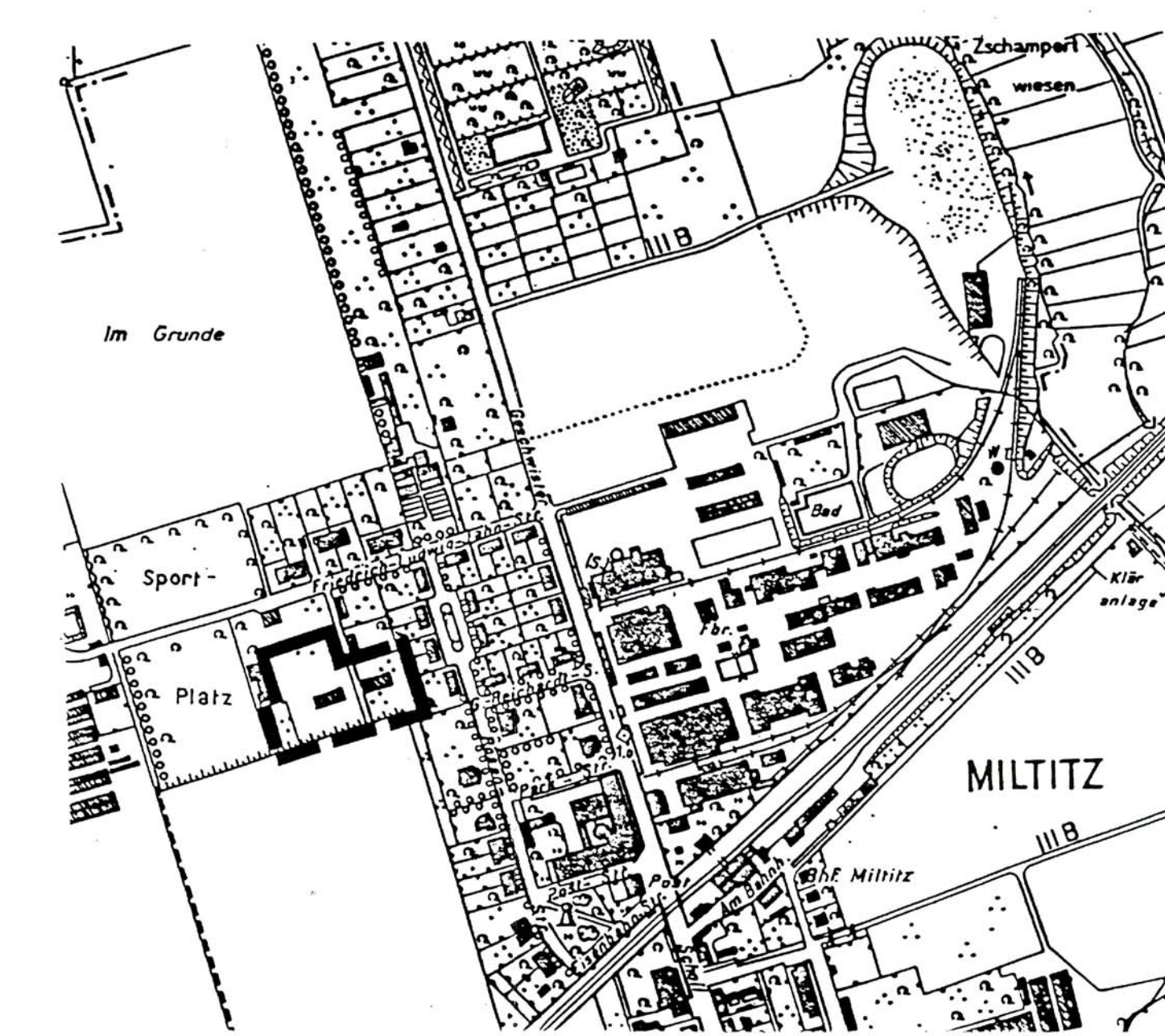
Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

Paragraph 9 (1) Nr. 24 BauGB

ÜBERSICHTSKARTE (Maßstab 1: 5000)



VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes am 28.01.1998 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 06.02.1998 durch Aushang.

Miltitz, den 09.02.1998

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 12.03.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.04.1998 aufgefordert worden.

Miltitz, den 16.03.1998

Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 25.02.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bestimmt.

Miltitz, den 16.03.1998

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung haben in der Zeit vom 16.03.1998 bis einschließlich 24.04.1998 während der Dienststunden im Gemeinderat Miltitz nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 09.03.1998 durch Aushang. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit des Vorbringens von Anregungen und Bedenken während der Ausstellungszeit hingewiesen worden.

Miltitz, den 27.04.1998

Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.05.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.