Topografische Erläuterungen

Gebäudebestand	Nutzungsarten	Grenzeinrichtungen
vorh. Gebäude	Gartenland	mit Grenzzeichen versehene Grenzpunkt
	Grünland	Gemeindegrenze
	Lindewald	Flurgrenze
	Nadelwald	Grundstücksgrenze
	Mischwald	Grenze von Nutzungsarten
	Buschwerk	Hecke
	Hof- und Gebäudeflächen	Zaun

Festsetzungen des B-Plan/VE-Plan gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, -linien, -grenzen
Kleinsiedlungsgebiet	0,5 Grundflächenzahl	offene Bauweise
Reine Wohngebiete	1,2 Geschoßflächenzahl	geschlossene Bauweise
Allgemeine Wohngebiete	Baumassenzahl	nur Einzelhäuser zulässig
Besondere Wohngebiete	3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	nur Doppelhäuser zulässig
Mischgebiete	Zahl der Vollgeschosse als zwingende Mindestgrenze	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Kerngebiete	Zahl der Vollgeschosse zwingend	nur Hausgruppen zulässig
Gewerbegebiete	Höhe baulicher Anlagen	abweichende Bauweise
Industriegebiete	Firsthöhe	geplante Gebäude
WO Dorfgebiet	SD /WD Satteldach/ Walmdach	Baulinie
	27° - 48° Dachneigung	Baugrenze
		Hauptfirstlinie verbindlich Gebäudemitte nachrichtlich

Verkehrsflächen	Flächen für :	sonstige Festsetzungen
Straßenverkehrsfläche	Spielfläche für Kinder	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Straßenbegrenzungslinie	Fläche für Gemeinschaftsanlagen	Abstandlinie von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben zu Wohnbereichen (unbedenkliche Betriebsarten, siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen)
Verkehrsberuhigte besondere Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze	Grünflächen u. a.	Nachrichtliche Übernahmen
Fußgängerbereich	Grünflächen (parkähnl.)	Regenwasserleitung
Bereich mit Ein- und Ausfahrt Schrankenlos	zu erhaltende Bäume	Schmutzwasserleitung
Stellplätze	anzupflanzende Bäume	Trinkwasserleitung
Garagen	zu erhaltende Sträucher	Gasleitung
Gemeinschaftsstellplätze	anzupflanzende Sträucher	Energieversorgung
Gemeinschaftsgaragen		
WL Geh-/Fahr-/Leitungsrecht zu belastende Fläche		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN
GewaR § 1 (5) BauNVO werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

1. Anlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.
2. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

ZAHL DER WOHNUNGSEINHEITEN
GewaR § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß maximal 79 Wohnungen im Plangebiet zulässig sind. Zur Wohnungsneubnung ist dabei zu berücksichtigen, daß sechs Einzelwohnungen als separate Einliegerwohnungen mit einer darunter befindlichen Wohnung verbunden sind . Diese sechs Wohnungseinheiten sind über den Tropenhäusern angordnet.

STELLPLÄTZE
GewaR § 9 (1) Nr. 4 wird festgesetzt, daß Stellplätze auf der Grundstücksfläche zulässig sind. Die Flächen sind als baulliche Anlagen im Sinne von § 19 (4) Nr. 1 BauNVO der Grundfläche zuzurechnen. GewaR § 12 (2) BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge unzulässig sind.

BODENSCHUTZ
GewaR §§ 1 (3) und 202 BauGB wird festgesetzt:
Mit der Errichtung der Baugrundvorlagerungen 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 tot auf schädliche Belastungen (Öl, Bitumenreste, MKW, Abbruchmaterial u.a.) und auf Fremdgerruch 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 Verwesungs- und Abkrautf- bzw. Samenlagerungsgefahr nur bis zu einer Höhe von max. 2 m erfolgen. Geplante Flächen zur späteren Nutzung als Spielplätze, Grünflächen sowie neu anzulegende Vegetationsflächen sind von jeglicher Bodenbrlast freizuhalten. Die beim Abriß der vorhandenen Bausubstanz anfallenden Bauwaterialien sind nachweislich einer Wiederverwendung zuzuführen.

AUF LANDESRECHTLICHEN REGELUNGEN BERUHENDE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
GewaR § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 (4) SächsBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude festgesetzt:

Dach
Die Errichtung von Dachgauben und Zwerchhäusern ist zulässig. Innerhalb einer Gebäudegruppe sind Dachgauben und Zwerchhäuser einheitlich zu gestalten.

Traufe- und Firsthöhe
Die festgesetzten Traufe- und Firsthöhen als Höhengrenze beziehen sich auf das MAß der Geländeoberfläche. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die in Mittel gemessene Gebäudehöhe maßgebend.

Zahl der Vollgeschosse
Bei Ausnutzung der festgesetzten Höhstgrenze der Vollgeschoßzahl ist ein Vollgeschoß als Untergeschoß bei Beachtung der diesbezüglichen Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung auszubilden.

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 3,0 m^2 sind durch Sprossen zu unterteilen.

Fassadenbegrünung
Die Torhäuser und die Außenwände im Innenhof sind entsprechend den Vorschlägen des Grünordnungsplanes zu gestalten und mit den dabei empfohlenen Arten der unten aufgeführten Pflanzenliste zu begrünen.

MÜLLBEHÄLTER
MÜLLbehälter sind in Grundstück einzufriedem bzw. gestalterisch entsprechend den Vorschlägen des Grünordnungsplanes zu fassen und mit Gehölzen der unten aufgeführten Pflanzenliste einzugrünen.

GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN
GewaR § 9 (1),(4) GewaR i.V.m. § 7 (2) SächsNatSchG folgende grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt:

1. Entsprechend den Planeintrag sind altbürtiges Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, wobei eine Veränderung des ausgewiesenen Standortes bis maximal 5 m zulässig ist. Die Auswahl der Gehölze hat nach der unten aufgeführten Pflanzenliste und den Empfehlungen des Grünordnungsplanes zu erfolgen.
2. Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Freiflächenlichtungen sind entsprechend den Vorschlägen des Grünordnungsplanes mit Arten der unten aufgeführten Pflanzenliste zu begrünen und mit den notwendigen Ausstattungselementen einschließlich der erforderlichen Möblierung sowie Beleuchtung zu gestalten.
3. Der ausgewiesene Kinderspielplatz ist mit den notwendigen Ausstattungselementen zu versehen. Die Fläche des Spielplatzes darf nicht verriegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Verriegelung des Bodens erforderlich ist.
4. Die in der Planzeichnung ausgewiesenen vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten.
5. Ungenutzte Grundstücksflächen sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse gemäß den Gestaltungsvorschlägen des Grünordnungsplanes als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Die Gehölze sind entsprechend den Empfehlungen des Grünordnungsplanes aus der unten aufgeführten Pflanzenliste auszuwählen.
6. Das ausgewiesene Regenrückhaltebecken und Grabenmulde sind in naturnaher Bauweise als Erdbecken bzw. -graben entsprechend den Empfehlungen des Grünordnungsplanes anzulegen und mit empfohlenen Gehölzen der unten aufgeführten Pflanzenliste zu gestalten. Die Anschußtiefe beschränkt sich auf die Unterböschung von Staudengewächsen. Bei Ausfall innerhalb der ersten drei Jahre ist nachzupflanzen. Notwendig werdende Räumungen sind rßgelmäßig und zeitlich in Abschnitten durchzuführen, um Rückzugsgebiete für die Fauna zu gewährleisten.
7. Die oberirdischen Stellplatzanlagen dürfen nicht verriegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Verriegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengittersplatten oder Ökö-Pflaster mit Rasenfugen.

Pflanzenliste (Gehölzartenverwendung)

a) Im Bereich des Plangebietes sind auf den Grün- und Freiflächen sowie im Bereich der Stellplätze zu pflanzen:

Bäume:		Sträucher :		weitere Arten:	
Stieleiche	(Quercus robur)	Heidekraut	(Calluna vulgaris)	Spitzblattweide	(Salix acutifolia)
Traubenkirsche	(Quercus petraea)	Salweide	(Salix caprea)	Mandelweide	(Salix triandra)
Sandbirke	(Betula pendula)	Zwergmispelbeere	(Arpela arbutifolia)	Lavendelweide	(Salix elaeagnos)
Hopfenbuche	(Carbus avapertus)	Rotdorn	(Crataegus laevigata)	Bruchweide	(Salix fragilis)
Feldahorn	(Acer campestre)	Buchsbaum	(Buxus sempervirens)	Silberweide	(Salix alba)
Winterlinde	(Tilia cordata)	Kornelkirsche	(Cornus mas)	Traubenkirsche	(Prunus padus)
Purpurweide	(Salix purpurea)	Eibh. Wildrosen	(Rosa spp.)	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Öhrweide	(Salix aurita)	Eingr. Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Spitzahorn	(Acer platanoides)
Korbweide	(Salix viminialis)	Beutelz	(Cnutzia x magnifica)	Esche	(Fraxinus excelsior)
Roßweide	(Fagus sylvatica)	Färberginster	(Genista tinctoria)	Eberesche	(Prunus spec.)
		Zweigr.Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)	Zierapfel	(Malus spec.)
		Jelängerjelieber	(Lonicera caprifolium)	Mehlbeere	(Sorbus aria)
		Blaubeere	(Elaeagnus commutata)	Spindelbaum	(Euonymus alatus)
		Bindgöckshen	(Garyrthia torsemeda)	Rosenölbusch	(Orbiliaus syriacus)
		Steckerlbse	(Ilex glabra)	Heckenkirsche	(Lonicera tedebourii)
		Gemeine Heckenkirsche	(Prunus laurocerasus)	Flieder	(Syringa x persica)
		Zwergkirsche	(Betula nana)	Mahonie	(Mahonia aquifolium)
		Steckginster	(Ulex europaus)		

b) Als Hecken sind zu pflanzen:

Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	(Crataegus oxyacantha)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

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

Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Gemeine Waldrebe	(Clematis alnenalis)
Waldrebe	(Clematis vitalba)
Efeu	(Hedera helix)
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Klettertrompete	(Campsis radicans)
Akebie	(Akebia trifoliata)
Pfeifenwinde	(Aristolochia macrophylla)
Geißschlinge	(Lonicera spec.)
Knöterich	(Polygonum aubertii)
Blauregen	(Wisteria floribunda)
Liguster	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

SCHUTZ ARCHÄOLOGISCHER FUNDE
Das Plangebiet gehört zur archäologisch relevanten Besiedlungseinheit des Zschampertelnnuges mit hoher archäologischer Fundichte und zum historischen Ortskern Grubelwitz als mittelalterliche Besiedlungseinheit und geschlossene archäologische Denkmalzone. Daraus resultiert die Einhaltung folgender Bedingungen:

1. 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.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Telefon: 0351 52591, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
2. Von Beginn jeweiler Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, D-8060 Dresden, rechtzeitig vorher durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten.
3. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich in Wortlaut allen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu Überwitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
4. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich in Wortlaut allen Einzelbauherren zu Überwitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

HINWEISE

Zur Verminderung der Luftschadstoff- und Lärmbelastung sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. Bei den Feuerungsanlagen ist vorrangend auf Heizöl oder Gas unter Verwendung energiesparender Heizsysteme zu orientieren.
2. Ist der Einsatz von festen Brennstoffen unvermeidbar, sollte schon vor Ablauf der gesetzlich vorgehenen Frist (31.12.1996) schwefelarme Kohle Verwendung finden.
3. Alle Schlafräume sollten an den verkehrsabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: m.B. vom 8.4.1994
Aktenzeichen: 51-2511.4
Registrier-Nr: 081.01.194
Leipzig, den 6. 4. 1994 Petzold
FREISTAAT SACHSEN REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §246 a, Abs 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6, Abs. 2 BauZVO beteiligt worden.

Militzta, den 14.6.93
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind im Schreiben vom 11.6.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Militzta, den 14.6.93
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 1.9.93 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auflegung bestimmt.

Militzta, den 2.9.93
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit der Begründung vom 13.9.93 bis zum 13.10.93 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auflegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auflegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bekanntgemacht.
-bei Bekanntmachung durch Aushang- in der Zeit vom 3.9.93 bis zum 15.10.93 durch Aushang- ortsüblich bekanntgemacht worden.

Militzta, den 15.10.93
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 25.11.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Militzta, den 16.12.93
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die Darstellung des Grenzrechts und Bezeichnung der Flurstücke entspricht dem Katasternachweis vom 6.10.93 Die neuen Grenzen dürfen erst nach örtlicher Überprüfung abgeteilt werden.

Militzta, den 20.12.93
Siegelabdruck Stadt Verwaltungsamt

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.11.93 von der Gemeindevertretung der Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.11.93 gebilligt.

Militzta, den 16.12.93
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. Die Genehmigung ist am 25.11.93 gemäß § 6 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bekanntgemacht worden.

den
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Gemeindevertretung vom ____ (Teil B) erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ____ Az: ____ bestätigt.

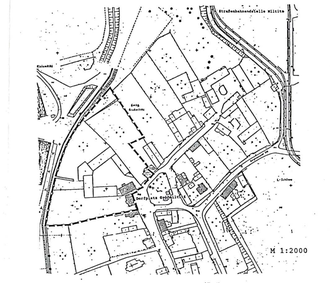
den
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan-satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

den
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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, wird am ____ in ____ (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) -bei Bekanntmachung durch Aushang- in der Zeit vom ____ bis zum ____ -ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 8 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ____ in Kraft getreten.

den
Siegelabdruck Der Bürgermeister



OKFFb = 117.64 ü. NN

Höhenbezugssystem lokales Netz: 100.00 = 117.35 ü. NN

VE-PLAN (2. Fassung)

BV WOHNHOF MILTITZ

Landratsamt Leipzig
Eing. 13.JUN.1994

Flurnr.: 34, 45/1, 33a, 47

BAUHERR :
Heiermann KG

GRUNDSTUCKSEIGENTUMER :
Heiermann KG

PLANFERTIGER : Datum 24.11.93
Ingenieurbüro Dr. Paatz und Partner / -aha- GmbH

PLANINHALT :
Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:250

Die Planzeichnung fußt auf einem Lage- und Höhenplan der Erzprojekt Leipzig Engineering GmbH vom März 1993

Die Nachbarn, eingesehen und zugestimmt — Unterschriften :

Flurnr.:	44
Flurnr.:	45/2
Flurnr.:	227
Flurnr.:	32/1

Nr.	Datum	Änderungsinhalt	Unterschrift

E- 114