

ZEICHENERKLÄRUNG

- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Mischgebiet § 6 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- 1,2 Geschößflächenzahl § 20 BauNVO
- III Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstgrenze) §§ 16(3) und 20 BauNVO
- o Offene Bauweise § 22(2) BauNVO
- a Abweichende Bauweise § 22(4) BauNVO
- SD Satteldach 38°-45°
- WD Walmdach
- Baugrenze § 9(1) Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Verkehrsflächen § 9(1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigte Zone) § 9(1) Nr. 11 BauGB
- Bereiche für Ein- und Ausfahrten § 9(1) Nr. 11 BauGB
- Flächen für Stellplätze sowie ihre Zufahrten § 9(1) Nr. 4 und 22 BauGB
- Flächen mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit § 9(1) Nr. 21 BauGB
- Flächen für die Abfallentsorgung § 9(1) Nr. 14 BauGB
- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage) § 9(1) Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche (Kinderspielfläche) § 9(1) Nr. 15 BauGB
- Anpflanzung von Einzelbäumen § 9(1) Nr. 25a BauGB
- Erhaltung von Einzelbäumen § 9(1) Nr. 25b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9(7) BauGB
- Hauptfrischtrichtung § 9(1) Nr. 2 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16(5) BauNVO
- Bestehende Bebauung

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Art	Z	GRZ	GRF	Maß	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungsbeschränkungen	
					1	2
WA 1-4	III	0,4	1,2	a	1. Die in § 4(3) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.	2. Die maximal zulässige GRZ darf gemäß § 19(4) BauGB in den Bereichen WA 1-4 regelmäßig um 50% überschritten werden.
MI 1	III	0,6	1,2	a	1. Die in § 6(2) Nr. 6 und 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.	2. Das Maß der baulichen Nutzung darf um maximal 25 % erhöht werden, 0 um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (§ 21a (5) BauNVO).
2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16(2) und (3) BauNVO)

Die Traufhöhe der Gebäude darf 9,05 Meter über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Die EFH muß zwischen 0,10 m und 1,40 m über Oberkante Gelände liegen. Ein Kniestock von maximal 0,80 m ist zulässig.
3. Abweichende Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

In Gebieten mit abweichender Bauweise sind innerhalb der Baugrenzen Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudeaußenwände und die Hauptfrischtrichtung sind parallel zu den Richtungsflächen zu erstellen.
5. Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO) in Verbindung mit § 9(1) Nr. 10 und 25a BauGB

Stellplätze sind in den Gebieten WA1 und WA2 nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GST) zulässig. In den Bereichen WA3 und WA4 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Gebiet MI1 sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Wegebeläge, Rasengittersteine, Schotterrasen oder breittufige Pflasterung) zu erstellen. Je 6 Stellplätze wird ein Baum 1. Ordnung, z.B. Traubenweiche (*Quercus petraea*) mit einem STU von 16-18 cm gepflanzt. Um den Bereich aller Baumanstände ist eine Fläche von mindestens 6 qm mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche auszubilden. Die Bepflanzung und Unterhaltung der Baumscheiben soll nach extensiven Gesichtspunkten erfolgen. Radüberstandsbereiche sind nicht zu befestigen.
6. Tiefgaragen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 0,40 m zu dauerhaften Begrünung und Bepflanzung haben.
7. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) in Verbindung mit § 9(1) Nr. 20 und 25a BauGB

Planstraßen A und B
Die Planstraßen sind als Baumallee auszubilden und zu unterhalten. Es sind Bäume 1. Ordnung mit einem STU von 20-25 cm zu verwenden, z.B. Traubenweiche (*Quercus petraea*). Der Pflanzabstand beträgt 15 m, sofern die Zugänglichkeit der Grundstücke und der notwendigen Stellplätze gesichert ist. Um den Bereich aller Baumanstände ist eine Fläche von mindestens 6 qm mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche auszubilden. Die Bepflanzung und Unterhaltung der Baumscheiben soll nach extensiven Gesichtspunkten erfolgen. Radüberstandsbereiche sind nicht zu befestigen.

Hohenheider Straße
Die Lücken in der Obstbaumreihe sind nachzupflanzen. Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der notwendigen Stellplätze muß dabei gesichert sein. Zu verwenden sind entsprechende, hochstämmige Obstsorten z.B. Clapps Liebling, Bergamotte.
8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Die mit GR1, GR2, GR3 und GR4 gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Grundsätzlich sind in allen öffentlichen Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen Leitungen der Ver- und Entsorgung zulässig. Die vom Leitungsträger geforderten Sicherheitsabstände sind abzufragen und einzuhalten.
9. Private Grünflächen (§ 9(1) 15 und § 9(1) 25a BauGB)

Entlang der mit GR 1 gekennzeichneten Fläche ist eine doppelte Baumreihe (Allée), bestehend aus Bäumen 2. Ordnung mit einem STU von 20-25 cm anzupflanzen, z.B. Baumhasel (*Corylus colurna*).

10. Öffentliche Grünflächen (§ 9(1) 15 und § 9(1) 25a BauGB)

Die als Parkanlage ausgewiesene Fläche wird mit Bäumen 1. Ordnung bepflanzt, z.B. Rotkastanie (*Aesculus hippocastanum*), STU 20-25 cm. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Einzelheiten regelt ein Freiflächengestaltungsplan, der von einem Landschaftsarchitekten zu erbringen ist.

Die als Kinderspielfläche ausgewiesene Fläche wird - möglichst naturnah - ausgebaut - allen Altersgruppen gerecht werden.
- B Baurechtliche Festsetzungen
 1. Werbeanlagen (§ 83(1) Nr. 2 SachsBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der angebotenen Leistung zulässig, sofern sie sich der Architektur in Größe und Form unterordnen.
 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 83(1) Nr. 2 SachsBO)

In den Bereichen WA1, WA2, WA3 und WA4 sind Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 45° zulässig.

In dem Bereich MI1 ist die Ausbildung eines Walmdachs zulässig.

Dachanschnitte und Dachgauben müssen dem Hauptdach deutlich untergeordnet sein und dürfen daher mit ihrer Gesamtlänge maximal 50% der Gebäudehöhe nicht überschreiten.
 3. Höhe und Gestalt von Einfriedungen (§ 83(1) Nr. 4 SachsBO)

Werden künstliche Einfriedungen errichtet, so dürfen sie eine Höhe von 1,20 Metern nicht überschreiten. Zusätzlich sind sie zu begrünen.
- C Hinweise
 1. In den Bereichen WA1, WA3 und WA4 verläuft eine Hochdruckgasleitung (NW 200) in Trägerschicht der Gasversorgung Leipzig GmbH. Der Versorgungsträger konnte bis zum 01.08.1993 keine für einen Bebauungsplan geeignete Einmessung des Trassenverlaufs zur Verfügung stellen. Die genaue Lage der Gasleitung durchlaufenden Hochdruckleitung sowie die notwendigen Schutzabstände und Auflagen sind daher vom Bauträger zu erfragen und zu berücksichtigen.
 2. Archäologische Funde bei Baumaßnahmen sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Es gilt:
 1. Meldung von archäologischen Funden an das o. Landesamt
 2. Unterrichtung o.g. Landesamtes vor Beginn von Erdarbeiten
 3. Schriftliche Übermittlung der Pkt. 1 und 2 an die ausführenden Firmen.
 3. Anfallender Erdaushub soll innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans für landschaftsgestalterische Maßnahmen verwendet werden.
 4. Die Lage und Breite des öffentlichen Straßenraums ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen soll entsprechend den Regelleitungsrichtlinien erfolgen, die als Hinweise beigefügt sind.
 5. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

Die mit dieser Festsetzung gekennzeichneten Gehölze entlang der Hohenheider Straße sind zu erhalten, sofern die Zugänglichkeit der Grundstücke und der notwendigen Stellplätze gesichert ist.
 6. Dieser Bebauungsplan besteht aus einem zeichnerischen und einem textlichen Teil. Die grundrechtlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Weitere fachliche Hinweise des Landesamtes für Archäologie sowie des Staatlichen Umweltamtes sind der textlichen Begründung beigefügt.

VERFAHRENSDATEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN
BauGB in der Fassung vom 06.12.1986
§ 24a BauGB
23.09.1990
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990
SachsBO in der Fassung vom 17.07.1992
PlanZ V 90 vom 18.12.1990

BETEILIGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS
Die für Baurechtung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24a(1) Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4(3) BauNVO beteiligt worden.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) Satz 1 BauGB ist am 22.09.90 durchgeführt worden.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister

TRÄGERBETEILIGUNG
Die von der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.09.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufsicht aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Seehausen vom 20.10.1992.
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Anzeigen in der Gemeindezeitung vom 22.11.1992 erfolgt.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister

AUSLEGUNG
Die Entwurfs- und Bebauungspläne sowie der Begründung sind ab dem Zeitpunkt am 22.09.1993 nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.09.1993 durch Aushang in der Zeit vom 22.09.1993 bis zum 22.09.1993 ortsblich bekanntgemacht worden.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister

ERNEUTE AUSLEGUNG
Die Entwurfs- und Bebauungspläne sind nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwurfs- und Bebauungspläne sowie die Begründung in der Zeit vom 22.09.1993 bis zum 22.09.1993 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.09.1993 durch Aushang in der Zeit vom 22.09.1993 bis zum 22.09.1993 ortsblich bekanntgemacht worden.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister

BEITRITSBESCHLUSS
Die Gemeinde hat am 22.09.1993 über die in der Entwurfs- und Bebauungspläne vom 22.09.1993 beschriebenen Aufgaben beschlossen.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister

AUSFERTIGUNG DER SATZUNG
Die Bebauungsplanung, bestehend aus dem Plan (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister

IN-KRAFT-TRETTEN
Die Entwurfs- und Bebauungspläne sind am 22.09.1993 in Kraft getreten.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE
Der kassamäßige Bestand am 22.09.1993 ist durch die Bebauungsplanung ersetzt worden.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.09.1993 von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates am 22.09.1993 gefaßt.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister

ERGEBNIS DER ABWÄGUNG
Die Gemeinde hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.09.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister

GENEHMIGUNG DER SATZUNG
Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.09.1993 durch Freistaat Sachsen erteilt.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister

REGELLEITUNGSRICHTLINIEN
Die Regelleitungsrichtlinien sind am 22.09.1993 in Kraft getreten.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister

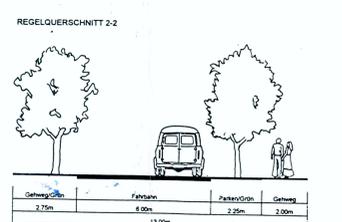
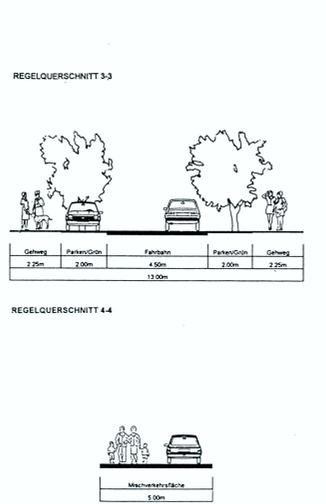
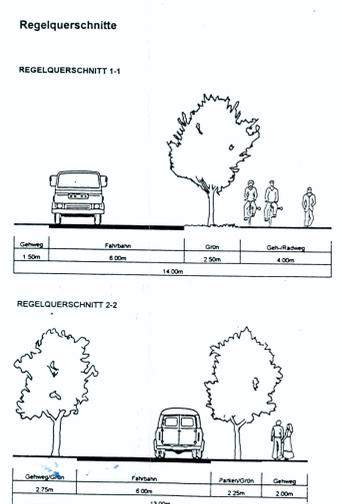
REGELLEITUNGSRICHTLINIEN
Die Regelleitungsrichtlinien sind am 22.09.1993 in Kraft getreten.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister

REGELLEITUNGSRICHTLINIEN
Die Regelleitungsrichtlinien sind am 22.09.1993 in Kraft getreten.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister

REGELLEITUNGSRICHTLINIEN
Die Regelleitungsrichtlinien sind am 22.09.1993 in Kraft getreten.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister

REGELLEITUNGSRICHTLINIEN
Die Regelleitungsrichtlinien sind am 22.09.1993 in Kraft getreten.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister

REGELLEITUNGSRICHTLINIEN
Die Regelleitungsrichtlinien sind am 22.09.1993 in Kraft getreten.
Seehausen, den 30.05.1993
Der Bürgermeister



GEMEINDE SEEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 7-9

"WOHN- UND MISCHGEBIET SEEHAUSEN NORDOST"

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

GEFERTIGT: 01.08.1993

GEÄNDERT: 15.02.1994

ANLAGE: Begründung vom 01.08.1993/15.02.1994

E-14