

GEMEINDE ENGELSDORF · 2.ÄNDERUNG DES 2. VORZEITIGEN BEBAUUNGSPLANES

„SÜDLICH DER B6“ · TEIL 2 · ENGELSDORF / LEIPZIGER STRASSE

Für das Gebiet südlich der Leipziger Straße, westlich der Flurstücke 135 / 132 / 166e / 166 d, nördlich der Bahnlinie, östlich der Wohnbebauung (Flurstücke 141/1 u.141) und der Kleingartenanlage.

Planzeichnung: Teil A

Maßstab 1:1000



Rechtsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, § 35 Abs. 3 Satz 4 BauGB sowie § 245 b BauGB vom 01.01.1997 in Verbindung mit § 4 der SächsGemO vom 21. April 1993 (SächsGVBl. I S. 301) sowie nach § 83 der SächsBO vom 26. Juli 1994 bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan hat der Gemeinderat die 2. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes „Südlich der B6“ Teil 2 Engelsdorf / Leipziger Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 26.05.1997 als Sitzung beschlossen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung geltenden Fassung.

Text: Teil B

- Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.04.1994 (BGBl. I S. 766) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)**
 - Wohnungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Es sind pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
 - Nutzungsbeschränkungen (BauNVO § 1 Abs. 5 + 6)**
Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO Vergnügungstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO unzulässig.
 - Abweichende Bauweise (BauNVO § 22 Abs. 4)**
Für die Hausgruppenbebauung (Pkt. 3.1.3) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Gebäudelängengrenzung von 50 m für die markierten Flächen aufhebt.
 - Besondere Schallschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**
 - 1.4.1. Im allgemeinen Wohngebiet entlang der Bahnlinie ist in den Südfassaden der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse SSK 5 (gem. Klassifizierung VDI 2719) erforderlich.**
 - 1.4.2. Entlang der Leipziger Straße ist im Mischgebiet ein Bereich von 40 m von der Straßenbegrenzungslinie gemessen, mit besonderen Anforderungen an Fenster festgelegt. In der Nordfassade müssen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 5 (VDI 2719) eingebaut werden.**
 - 1.4.3. Für sämtliche andere Außenbauten in vorgenannten Gebieten ist im Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz entsprechend der DIN 4109, Tabelle 9, maßgeblich ist der Lärmpegelbereich V, nachzuweisen.**
 - 1.4.4. Im gekennzeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes entlang der Planstraße B sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.**
- Für Aufenthaltsräume von Gebäuden, die südlich zur Leipziger Straße liegen, gelten besondere Anforderungen an die Außenbauten der Wohngebäude gemäß DIN 4109 Lärmpegelbereich IV (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen).**
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen beziehungsweise nur innerhalb der Bebauungsgrenzen zulässig.**
- Festsetzungen nach Landesrecht (§ 83 Sächsische Bauordnung i.d. Fassung vom 17.07.92 i.V. mit § 9 (4) BauGB)**
 - 2.1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**
 - 2.1.1. Die Sockelhöhe der Gebäude (gemessen von OK, Verkehrsfläche bis OK, EG-Fußboden) darf nicht mehr als 0,50 m betragen.**
 - 2.1.2. Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Bei maximal 20 % der Grundfläche des Hauptgebäudes darf die Dachneigung auch bis zu 60° betragen. Bei Nebengebäuden darf die Dachneigung 0-45° betragen.**
 - 2.1.3. Dachaufbauten (Giebeln) sind nur bis zu einer Breite von insgesamt maximal 1/3 der Traufbreite der Hauptbaukörpers, gemessen an der Unterkante der Giebel, zulässig.**
 - 2.1.4. Die Dachneigung ist mit Dachsteinen bzw. Dachziegeln vorzunehmen.**
 - 2.1.5. Als Dachneigung sind auch Gründächer zulässig.**
 - 2.1.6. Das Außenmauerwerk ist nur als Putzfasade in hellen Tönen mit einem Remissionsgrad von mindestens 60 % zulässig.**
 - 2.1.7. Reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Glas nicht zulässig. Eingefärbtes oder verspiegeltes Glas darf nicht verwendet werden.**
 - 2.2. Auf den Grundstücksflächen ist je angefangene 500 qm ein Laubbau oder auch ein Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindestumfang von 16 x 20 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.**
 - 2.3. Fassaden sind als geschlossene Wandfläche von mehr als 3,0 m Länge sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je Meter der zu begrünenden Fassade ist eine standortgerechte Kletterpflanze anzupflanzen.**
 - 2.4. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze müssen in Abhängigkeit zur Anzahl der Wohneinheiten bzw. Nutzungseinheiten ermittelt und nachgewiesen werden.**
 - 2.5. Die bauausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfundamenten gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.**
 - 2.6. Pflanzliste für Ausgleichsflächen:**
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hirtengelb), Corylus avellana (Hasel), Crataegus div. spec. (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Fraxinus alnus (Faulbaum), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus mahaleb (Steinweichsel), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weißrose), Rosa tomentosa (Frostrose), Rosa villosa (Weiche Rose), Salix div. spec. (Weiden), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).
 - 2.7. Wasserentsorgung:**
Zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Regenwassers wird die Einleitung des mechanisch vorgeläuterten und biologisch behandelten Niederschlagswassers am Einleitpunkt Leipziger Straße in die Kläranlage Sommerfeld auf eine max. Menge von 15 l/sec und die Einleitung des Schmutzwassers auf max. 30 l/sec begrenzt. Das über diese Mengen hinausgehende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in geeigneter Weise innerhalb des Plangebietes zurückgehalten.

Verfahren

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Fassung vom 22.04.1993 die Staatskanzlei des Freistaats Sachsen.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.8.96 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.8.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Gemeinderat hat am 26.05.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text sowie der Begründung (Teil B), hat in der Zeit vom 26.05.97 bis zum 26.06.97 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, die Besenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 26.05.97 bis 26.06.97 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Gemeinderat hat am 26.05.97 die 2. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die 2. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text sowie der Begründung (Teil B), hat in der Zeit vom 26.05.97 bis zum 26.06.97 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, die Besenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 26.05.97 bis 26.06.97 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Besenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.05.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text einschließlich Begründung (Teil B) und den sonstigen Bestimmungen (Teil C) wurde am 26.05.97 vom Stadtrat als Sitzung beschlossen in der Fassung vom 26.05.97.
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text einschließlich Begründung (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.05.97 genehmigt mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluss des Gemeinderates vom 26.05.97 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.05.97 bestätigt.
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text einschließlich Begründung (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Aushang Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtschuttschritte (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristigkeit und Erdsachen von Entscheidungssachen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am 26.05.97 in Kraft getreten.
- Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Gemeinderat hat die Sitzung vom 18.11.96 am 26.05.97 aufgehoben.
- Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.05.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text einschließlich der Begründung (Teil B), wurde am 26.05.97 vom Gemeinderat als Sitzung beschlossen in der Fassung vom 26.05.97.

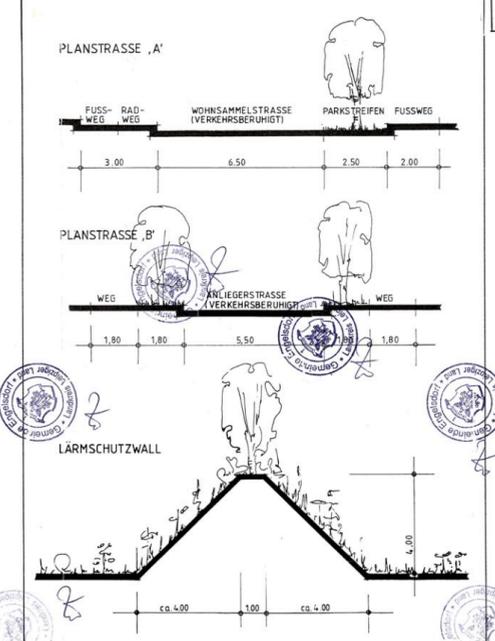
Planzeichenerklärung

(Numerierung gem. Planzeichenverordnung von 1990)

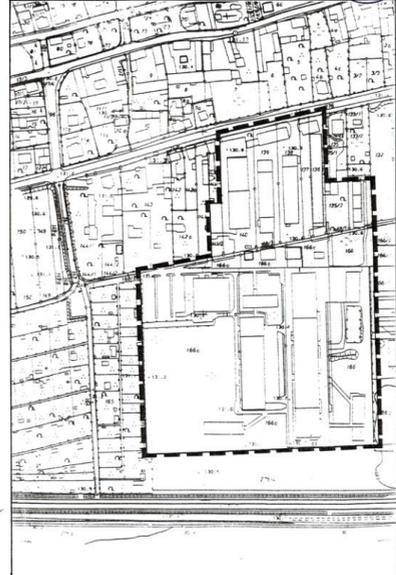
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
 - 1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**
 - 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 BauNVO)**
 - 2.1. Geschosflächenzahl, als Höchstmaß**
 - 2.5. Grundflächenzahl, als Höchstmaß**
 - 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß**
 - 2.7. Zahl der Vollgeschosse, zwingend als Höchstmaß**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - 3.1. Offene Bauweise**
 - 3.1.1. Nur Einzelhäuser zulässig**
 - 3.1.3. Nur Hausgruppen zulässig**
 - 3.1.4. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
 - 3.2. Geschlossene Bauweise**
 - 3.3. Abweichende Bauweise**
 - 3.5. Baugrenze**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen**
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinien**
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - 6.4. Öffentliche Parkflächen**
 - 6.5. Verkehrsbenutzter Bereich**
 - 6.6. Ein- und Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 u. Abs. 6 BauGB)**
 - 6.7. Einfahrt**
 - 6.8. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)**
 - 6.9. Elektrizität**
 - 6.10. Ablogerung**
 - 6.11. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - 6.12. Grünfläche**
 - 6.13. Parkanlage**
 - 6.14. Spielplatz**
 - 6.15. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)**
 - 6.16. Umgranzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - 6.17. Regenwasserrückhaltebecken**
 - 6.18. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)**
 - 6.18.1. Umgranzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)**
 - 6.18.2. Anpflanzen: Bäume**
- Sonstige Planzeichen**
 - 15.3. Umgranzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
 - 15.5. Stellplätze**
 - 15.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
 - 1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - 2. Geh- und Leitungsrechte**
 - 15.6. Umgranzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**
 - 15.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)**
 - 15.13. Aufschüttung/Lärmschutzwall**
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - 15.14. Abgranzung unterschiedlicher Nutzung**
 - 15.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)**
 - 15.13. Aufschüttung/Lärmschutzwall**
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - 15.14. Abgranzung unterschiedlicher Nutzung**

Profile

M. 1:100



Übersichtsplan



Ortslage

