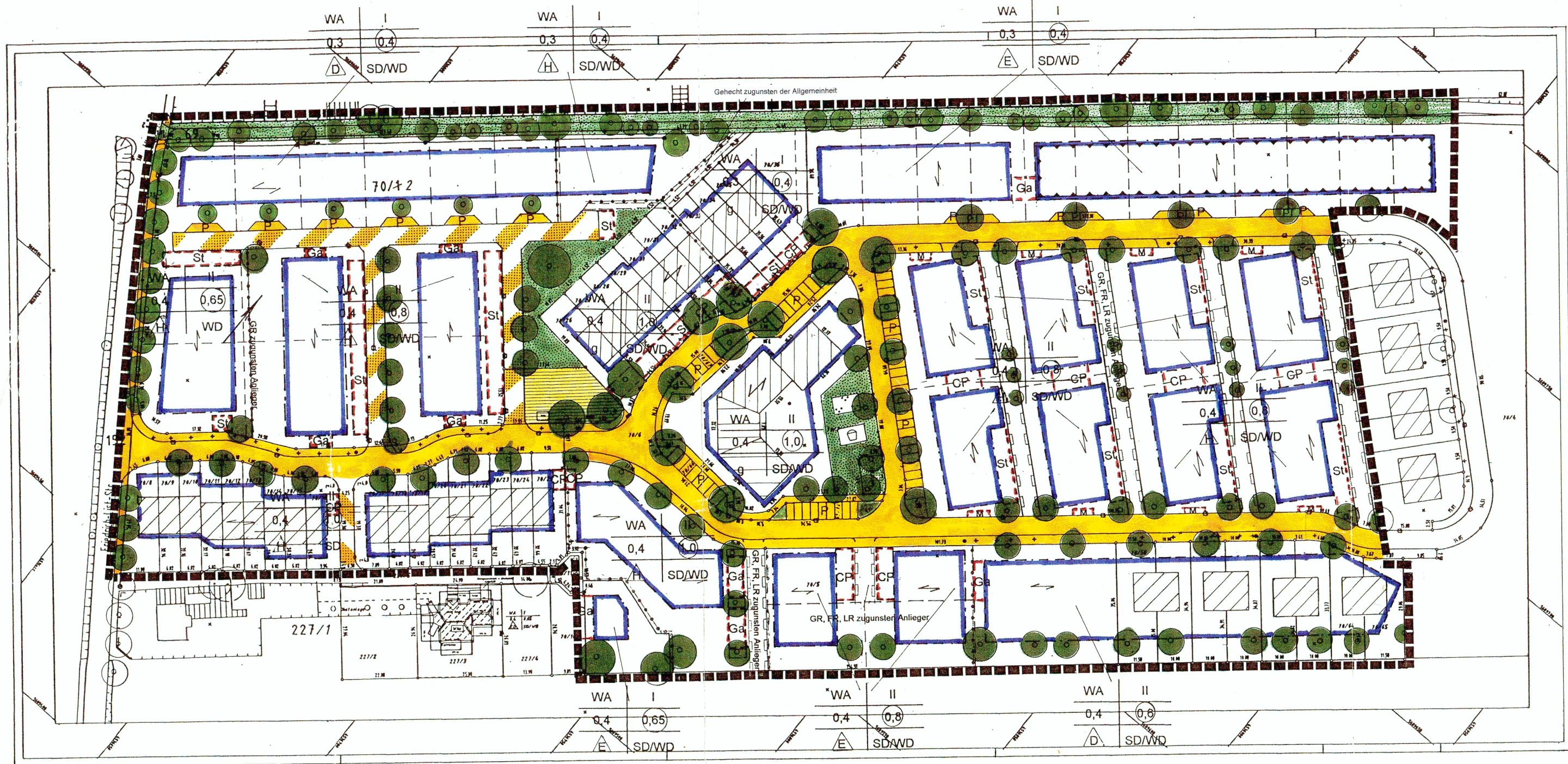


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB; §4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

0,3 Geschosflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§9(1)2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

H Nur Hausgruppen zulässig

D Nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptfährtrichtung

Verkehrsflächen (§§9(1)11, 9(6) BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkfläche

Gemischt genutzte Verkehrsfläche

Ver- und Entsorgungsanlagen (§§9(1)13, 9(6) BauGB)

Baugrundstück für Ver- und Entsorgungsanlagen

Grünflächen (§9(1)15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

S Spielplatz

Parkanlage

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§9(1)20, 9(1)25, 9(6) BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (klein-○, mittel-○, großkronig○)

Nebenanlagen (§9(1)4 BauGB)

Ga Garage

St Stellplatz

Müllbehälter

sonstige Planzeichen

Dachform (§9(4) BauGB i.V. mit §83 SächsBO)

SD Satteldach

WD Walmdach

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§9(1)21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§§ 1(4), 16(5) BauNVO)

Geplante Grundstücksgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung (§9(7) BauGB)

Fläche für besondere Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Nutzungsstablonen

| Baugebiet        | Zahl der Vollgeschosse |
|------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl     |
| Bauweise         | Dachform               |

TEIL B: TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Bebauungsplan gelten:

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)

**Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)**  
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**  
in der Fassung vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529, bzw. S. 1654), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.1994 (BGBl. I S. 1440)

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)**  
vom 28.07.1994 (SächsGVBl. S. 1401), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Sächsischen Bauordnung vom 29.03.1996 (SächsGVBl. S. 122)

**Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)**  
vom 23.02.1993 (SächsGVBl. S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB i.V. mit §1 - §15 BauNVO)  
Das Plangebiet wird gemäß §4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) im festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB i.V. mit §16 - §21a BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB i.V. mit §22 - §23 BauNVO)  
Offene Bauweise (o), geschlossene Bauweise, Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D), Hausgruppen (H) sowie Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen entsprechend der Eintragungen im Lageplan.

1.4 Garagen (§9(1)4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 BauNVO)  
Innerhalb des Plangebietes sind Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur, auf den mit Ga bzw. CP gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1)21 BauGB i.V. m. §80 SächsBO)  
Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind mit Nutzungsrechten zugunsten Dritter entsprechend der Eintragungen im Lageplan zu belasten.

1.6 Öffentliche Grünflächen (§9(1)15 BauGB)  
Die jeweilige Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen ist im Lageplan eingetragen.

1.7 Lärmschutzmaßnahmen (§9(1)24 BauGB)  
Für die im Lageplan gekennzeichneten Flächen wird der Einsatz von Schallschutzfenstern, SSK 2 vorgeschrieben. Wohn- und Schlafräume sind auf den entsprechenden Flächen auf der lärmbegünstigten Seite anzuordnen.

1.8 Pflanzgebot (§9(1)25a BauGB)  
Auf den festgesetzten Flächen sind Bäume entsprechend der Eintragungen im Lageplan zu setzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2m sind zulässig. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechend der Einstufung nach dem Kronendurchmesser sind folgende Arten zu verwenden:

Kleinkronige Bäume:  
Baumhasel (Corylus colurna)  
Sandbirke (Betula pendula)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Mittelkronige Bäume:  
Rot-Dorn (Crataegus laevigata, Paul's Scarlett)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Wildapfel (Malus sylvestris)  
Wildbirne (Pyrus communis)  
Traubenkirsche (Prunus padus)

Großkronige Bäume:  
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

Im Bereich der südlichen Grenze des Plangebietes sind Obstgehölze oder Wildobst wie Wildapfel (Malus sylvestris) oder Wilbirne (Pyrus communis) anzupflanzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§83 SächsBO i.V. mit §9(4) BauGB)

2.1 Dachform und Dachgestaltung (§83(1)1 SächsBO i.V. mit §12(1) SächsBO)  
Im Plangebiet zulässig sind Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45°.  
Für Garagen sind nur begründete Flachdächer zulässig.

2.2 Dachaufbauten (§83(1)1 SächsBO i.V. mit §12(1) SächsBO)  
Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig, sofern diese dem Hauptdach erkennbar untergeordnet sind.

2.3 Fassaden (§83(1)1 i.V. mit §12(1) SächsBO)  
Für Wohngebäude sind an mind. zwei Fassaden, vorzugsweise Süd- und Westseite, je zwei Kletterpflanzen zu pflanzen. Für die Bepflanzung ist die folgende Pflanzliste anzuwenden.

Pflanzliste Kletterpflanzen:  
1. Ohne Rankhilfe Wilder Wein (Parthenoclocus tricuspidata)

2. Mit Rankhilfe  
Efeu (Hedera helix)  
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)  
Waldbrehe (Clematis in Sorten)  
Kletterknöterich (Polygonum aubertii)  
Heckenkirsche (Lonicera in Sorten)

2.4 Einfriedungen (§83(1)4 SächsBO)  
Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen als lebende Einfriedungen (Hecken, bewachsene Knotengeflechte) herzustellen.  
Teileinfriedungen des Grundstückes im Bereich der Terrassen (Sichtschutz) sind von dieser Regelung ausgenommen.  
Für die Bepflanzung ist die folgende Pflanzliste anzuwenden.

Pflanzliste Einfriedungen:  
Feldahorn (Acer campestre)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Hartnagel (Cornus sanguinea)  
Wildapfel (Malus sylvestris)  
Hasel (Corylus avellana)  
Wildrosen (Rosa i. S.; Rosa i. S.)  
Brombeere (Rubus fruticosus)  
Himbeere (Rubus idaeus)

2.5 Stellplätze und Carports (§83(1)4 SächsBO)  
Stellplätze und Carports sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen (§83(1)4 i.V. mit §9(1) SächsBO)  
Von den unbebauten Flächen der Grundstücke dürfen höchstens 25% versiegelt werden. Die privaten Zufahrtswege sind hiervon ausgenommen. Auf den verbleibenden Flächen sollen möglichst heimische Gewächse (als Sträucher z. B. Kornelkirsche, Haselstrauch, Weißdorn, Rot-Dorn, Falscher Jasmin, Wildapfel, Traubenkirsche, Flieder, Gem. Schneeball, Hartnagel, Wildrosen, Brombeere, Himbeere sowie Blüthengehölze in verschiedenen Sorten) gepflanzt werden.  
Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen bzw. Gärten anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

3.1 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§19 WHG i.V. mit § 48 SächsWG)  
Im gesamten Plangebiet sind die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 101: Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil I) der Schutzzone IV zu berücksichtigen.

4. HINWEISE

4.1 Baugrund:  
Es liegt ein Bodengutachten von Dipl.-Ing. Götz vom 27.03.1994 für das Plangebiet vor. Hierin wird von Unterkellerungen abgeraten, da der Schichtenwasserspiegel teilweise bei 1,3m unter Gelände festgestellt wurde.

4.2 Bodenfunde, Erdarbeiten:  
Archäologische Funde wie auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, auch Fundamente, Keller, Brunnen u.ä. sind umgehend dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Die Fundstellen sind bis zur Begutachtung vor Zerstörung zu sichern. Erdarbeiten im Ortskern, die mit dem Bauvorhaben verbunden sind, sind dem Archäologischen Landesamt Sachsen schriftlich anzuzeigen.  
Die Hinweise sind den mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an den Baustellen vorliegen.

4.3 Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des am 30.01.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Althen an der Parthe" und seiner rechtsverbindlichen 1. Änderung werden, soweit sie in Teilbereichen durch die 2. Bebauungsplanänderung berührt werden, aufgehoben.

VERFAHRENSVERMERKE

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Engelsdorf hat in der Sitzung am 17.03.1997 dem Entwurf für die Änderung des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Entwurf und die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes haben vom 26.03. bis 28.04.1997 öffentlich ausgelegen.

Engelsdorf, den 17. Juni 1997



Bürgermeister

Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung betroffenen Bürger wurden mit Schreiben vom 20.03.1997 von der Planung unterrichtet. Die berichteten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 BauGB).

Engelsdorf, den 17. Juni 1997



Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Engelsdorf hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in der Sitzung am 26.05.1997 als Satzung beschlossen, sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §10 BauGB).

Engelsdorf, den 17. Juni 1997



Bürgermeister

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 11.06.1997. Mit diesem Tag ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich geworden (§ 12 BauGB).

Engelsdorf, den 17. Juni 1997



Bürgermeister

GEMEINDE ENGELSDORF

BEBAUUNGSPLAN: "WOHNBEBAUUNG ALTHEN AN DER PARTHE"

2. Änderung Mai 1997  
Planzeichnung mit Festsetzungen  
Maßstab 1:1000

Bearbeitung:

Architekturbüro Johnner-Helppi  
Nickelmannweg 2 04277 Leipzig