

VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "WOHNANLAGE AM KIRCHWEG" BAALSDORF

FÜR DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN WIRD, WAS PLANINHALTE, TEXTLICHE BESTIMMUNGEN UND BEGRÜNDUNG ANBETRIFFT, AUF DIE BEWÄHRTEN MÖGLICHKEITEN DES BAUGB, DER BAUNVO UND DER PLANV ZURÜCKGEGRIFFEN.

TEXTLICHE BESTIMMUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird als Gebietsart ein "Wohngebiet" ausgewiesen. Entsprechend dient das Gebiet vorwiegend dem Wohnen.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse und richtet sich nach den Eintragungen im Plan.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i. Verb. m. §23 BauNVO)**
 Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden für die geplante Bebauung Einzel- und/oder Doppelhausbebauung ausgewiesen. Für den Anbau an die bestehende Wohnzeile wird eine geschlossene Bauweise ausgewiesen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinie festgesetzt.
- VERKEHRSLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen. Sie dienen der Erschließung mit Gleichberechtigung und Mischung von Fahr-, Fußgänger- und Radverkehr sowie öffentlicher Parkierung und sind entsprechend dieser Funktionsmischung auszubauen. Die Darstellung "Befahrbarer Wohnweg" dient der unmittelbaren Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke und läßt eine Befahrbarkeit nur für die Anwohner zu. Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum in Abstimmung mit den Wohnwegen und den übrigen Stellplätzen zulässig.
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN: STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§12 und 14 BauNVO)**
 Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, oder auf den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Zwischen den Einzel- und Doppelhäusern zugeordneten Garagen bzw. Stellplätzen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten.
- GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
 Der Spielplatz im östlichen Teil des Plangebietes wird als Grünfläche laut Eintragung im Plan ausgewiesen.
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)**
 Die vorhandene Trafoanlage im südlichen Teil des Plangebietes ist als Versorgungsanlage -Zweckbestimmung Elektrizität- ausgewiesen.
- VER- UND ENSORGUNGSLEITUNGEN (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)**
 Die im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Nähe gelegenen Bestandsleitungen sind als unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen mit Angabe der Zweckbestimmung im Plan gekennzeichnet.
- GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§83 SächsBauO)**
 Baugestaltung: Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich gleicher Dachform und -neigung, gleicher Materialien der Außenfassade und einheitlicher Gestaltung, gleicher Dacheindeckung, -überstände und -aufbauten. Dachform/-neigung: Als Dachform sind Sattel- und Steildächer (35-45° Neigung) in örtlicher Bauweise mit Traufe und knappem Gesims zu wählen. Dachüberstände dürfen 0,50 m nicht überschreiten und sind an den Giebelseiten vollständig zu vermeiden. Dacheindeckung: Es ist rotes keramisches Dachdeckungsmaterial (möglichst Biber im norddeutschen Format mit Segmentschnitt) zu verwenden, wobei auf Ortsgangziegel zu verzichten ist. Bei Dachaufbauten ist Zinkblech zulässig. Dachaufbauten sind zulässig bis zu 1/3 der Hauslänge. Dacheinschnitte sind zulässig. Ihre Länge darf 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Kniestocke sind zulässig bis h=50 cm. Dachfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig. Die Gesamtlänge der Dachfenster darf 20% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Dachaufbauten sind zulässig bis zu 1/3 der Hauslänge. Dacheinschnitte sind zulässig. Ihre Länge darf 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Fassadengestaltung: Fassaden sind als Lochfassade mit hochrechteckigen Fensterformen zu gestalten und nur mit ortsblichem (Glatt-)Putz zu versehen. Um die Fensteröffnungen sind ca. 15 cm breite umlaufende Faschen etwa 1 cm stark aufzutragen. Holz ist als Teil der Fassadengestaltung zulässig, solange es nicht als dominierendes Element verwendet wird. Fassadenbegrünungen sind generell zulässig. Garagen und Stellplätze: Die als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesenen privaten Stellplätze sind als überdachte Stellplätze (Carports) auszuführen und zu begrünen. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Bebauung sind als Haus- oder Vorgärten zu gestalten. Befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Sie sind in ihrem Umfang auf das notwendige Maß zu beschränken. An Straßeneinmündungen wird in Verkehrssicherheitsgründen die Höhe der Bepflanzung auf max. 0,70 m begrenzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2376).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).
- Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1994 (Sächs. GVBl. S. 1401) aufgrund Art. 13 Abs. 1 SächsAufbauG vom 4. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1261).
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 23. Februar 1993 (Sächs. GVBl. Nr. 13/93).
- Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz (EGAB) vom 12. August 1991 (Sächs. GVBl. S. 306).

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "WOHNANLAGE AM KIRCHWEG" BAALSDORF



GENEHMIGUNGSFASSUNG

NORD



M 1:500

ENTWURFSFASSUNG... SEPT. '94
 GENEHMIGUNGSFASSUNG... JAN. '95

IGEBA
 Ingenieurgesellschaft
 für Bauwesen mbH
 Tharandt Straße 41
 01159 Dresden
 Bearbeitung:
 Architektur und Stadtplanung
 Willi Latz
 Lelanerstraße 27
 01127 Dresden
 In den Siefen 47
 66346 Püttlingen

ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- WOHNGBIET
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 1,2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- II+D ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

- GESCHLOSSENE BAUWEISE
- EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
- BAULINIE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
- BAUGRENZE
- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

VERKEHRSLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- VERKEHRSBERUHGTER BEREICH
- BEFAHRBARER WOHNWEG
- P ÖFFENTLICHER STELLPLATZ

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

- ELEKTRIZITÄT

VER- UND ENSORGUNGSLEITUNGEN (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- UNTERIRDISCHE BESTANDSLEITUNG MIT JEWEILIGER ZWECKBESTIMMUNG

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- SPIELPLATZ
- VERKEHRSGRÜN

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

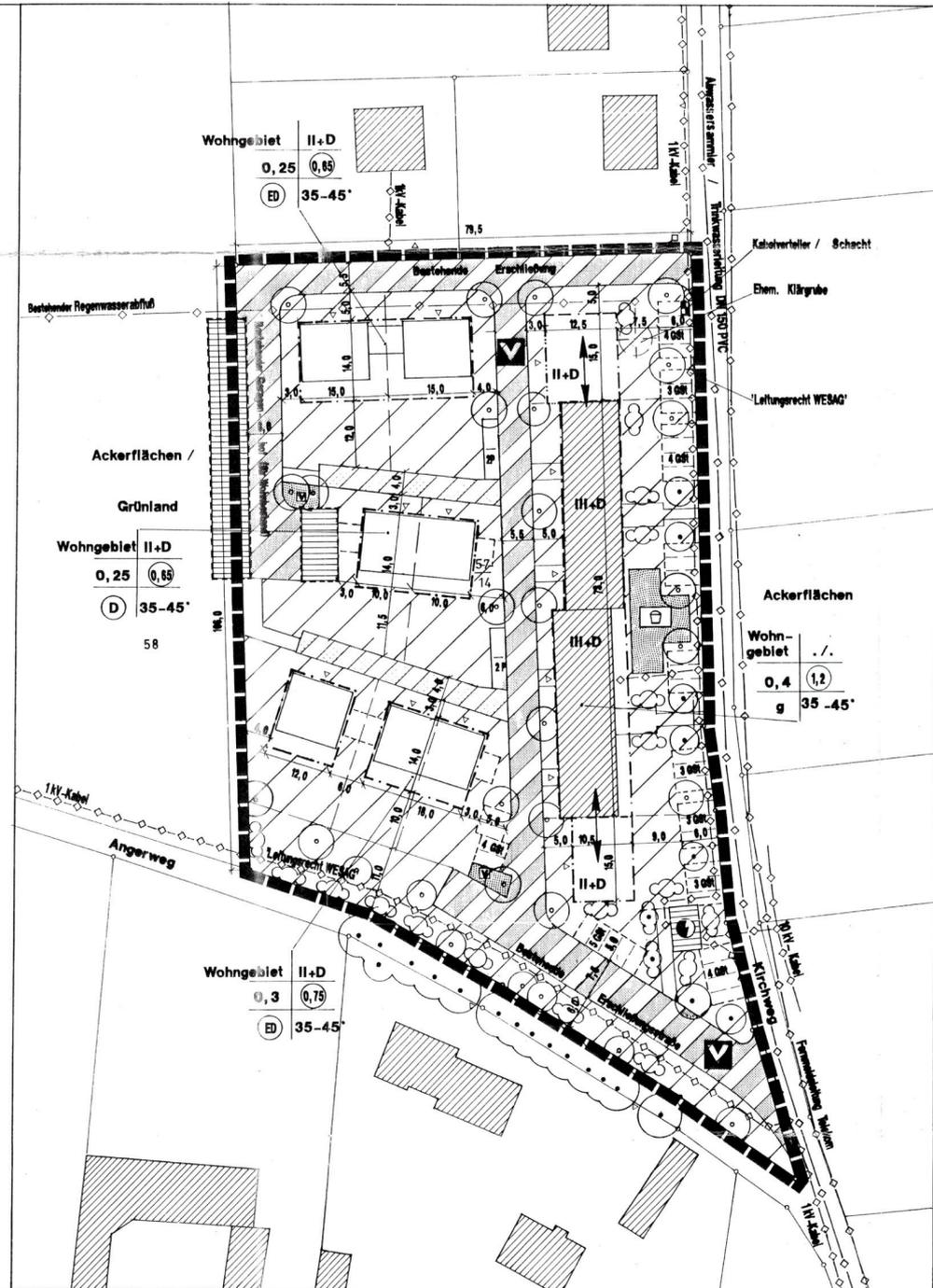
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN / STRÄUCHERN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- BÄUME
- STRÄUCHER

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- GEBÄUBEBESTAND
- UNVERBINDLICHER BEBAUUNGSVORSCHLAG
- EINGANGSSEITE GRUNDSTÜCK/GEBÄUDE
- VERMASSUNG, z.B. 3m
- FLURSTÜCKNUMMERN



VERFAHRENSVERMERKE

bei Anwendung des §7 BauGB-MaßnahmenG

- Die Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 06.06.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.06.94 bis zum 27.06.94 durch Abdruck in der ... im amtlichen Bekanntmachungsblatt am erfolgt.
 Baalsdorf, 21.03.95 (Ort, Datum) [Signature]
 Baalsdorf, 21.03.95 (Ort, Datum) [Signature]
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §246a Abs.1 Satz1 Nr.1 BauGB an der Planung beteiligt worden.
 Baalsdorf, 12.03.95 (Ort, Datum) [Signature]
 Baalsdorf, 12.03.95 (Ort, Datum) [Signature]
- Die von der Planung betroffenen Bürger sind nach §3 Abs.1 Satz1 BauGB sowie §7 Abs.3 BauGB-MaßnahmenG am 22.06.94 vom 22.06.94 bis zum 27.06.94 beteiligt worden.
 Baalsdorf, 21.03.95 (Ort, Datum) [Signature]
 Baalsdorf, 21.03.95 (Ort, Datum) [Signature]
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.03.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Baalsdorf, 21.03.95 (Ort, Datum) [Signature]
 Baalsdorf, 21.03.95 (Ort, Datum) [Signature]
- Die Richtigkeit der Katasterangaben am 21.03.1995 innerhalb des Planungsbereiches wird bestätigt.
 Baalsdorf, 21.03.95 (Ort, Datum) [Signature]
 Baalsdorf, 21.03.95 (Ort, Datum) [Signature]
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.03.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Baalsdorf, 21.03.95 (Ort, Datum) [Signature]
 Baalsdorf, 21.03.95 (Ort, Datum) [Signature]

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 21.03.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.03.95 gebilligt.
 Baalsdorf, 21.03.95 (Ort, Datum) [Signature]
 Baalsdorf, 21.03.95 (Ort, Datum) [Signature]
- Der als Satzung beschlossene Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der ... (höhere Verwaltungsbehörde) zur Genehmigung vorgelegt worden.
 Baalsdorf, 21.03.95 (Ort, Datum) [Signature]
 Baalsdorf, 21.03.95 (Ort, Datum) [Signature]
- Die ... (höhere Verwaltungsbehörde) hat den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erlaß vom ... , Az.: ... genehmigt.
 Baalsdorf, 21.03.95 (Ort, Datum) [Signature]
 Baalsdorf, 21.03.95 (Ort, Datum) [Signature]
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist am 20.08.95 von ... (Bürgermeister oder einem sonstigen kommunalverfassungsrechtlich zuständigen Gemeindevertreter) als Satzung zum Zwecke der öffentlichen Bekanntmachung nach §12 Satz1 BauGB ausgefertigt worden.
 Baalsdorf, 20.08.95 (Ort, Datum) [Signature]
 Baalsdorf, 20.08.95 (Ort, Datum) [Signature]
- Die Erteilung der Genehmigung für den Vorhaben- und Erschließungsplan 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, sind am 21.03.95 (vom ... bis zum 27.06.95) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§44, 246a Abs.1 Satz1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mitthin in Kraft getreten.
 Baalsdorf, 21.03.95 (Ort, Datum) [Signature]
 Baalsdorf, 21.03.95 (Ort, Datum) [Signature]

HINWEISE

Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist direkter Bestandteil des Planes und wird, ebenso wie der Grünordnungsplan, verbindlich festgesetzt.

Bodenschutz / Altlasten
 Während der Baumaßnahmen auftretende, nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten) sind gemäß §10 Abs.3 EGAB zu dokumentieren und der zuständigen Verwaltungsbehörde unverzüglich mitzuteilen. Aufgrund wechselhafter Baugrundverhältnisse wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Desweiteren sind die Maßgaben im "Merkblatt zu Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen" des staatlichen Umweltfachamtes Leipzig zu berücksichtigen. Das geplante Baugrundstück gehört zu einer archäologischen Verdachtsfläche. Daher sind vor Baubeginn entsprechende Bodenuntersuchungen unter fachlicher Anleitung durchzuführen. Gemäß §202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Ver- und Entsorgung
 Die im Plan als "Leitungsrechte WESAG" ausgewiesenen Kabeltrassen erfordern einen 2,50 m breiten Schutzstreifen. Eine entsprechende Abstimmung mit unterirdischen Bauwerken und Baumpflanzungen hat im Zuge der Ausführungsplanung zu erfolgen. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Das anfallende Regenwasser ist entsprechend dem Grünordnungsplan und der Richtlinien der Kommunalen Wasserwerke Leipzig weitestgehend im Bebauungsgebiet zu belassen. Für nicht versickerbares Regenwasser ist ein Notüberlauf in den offenen Vorfluter oder das Abwassernetz vorzusehen. Es ist zu beachten, daß für alle zur Umsetzung der Planung zu errichtenden wasserwirtschaftlichen Anlagen gemäß §67 SächsWG die Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde erforderlich ist. Zur ausreichenden Versorgung des Gebietes mit Löschwasser sind Überflurhydranten nach DIN 3222 im Abstand von 100 bis 120 m vorzusehen. Der Fülldruck der Hydranten sollte ca. 3,0 bar betragen und bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Sonstiges
 Bei jeglichen Munitionsfunden ist der Kampfmitteleisungsdienst unverzüglich zu benachrichtigen. Für die Anlage und Gestaltung der privaten Grünflächen ist die DIN 18 034 "Spielplätze und Freiflächen zum Spielen" zu beachten.

In den Vorhaben- und Erschließungsplan (v.a. die Planzeichnung, Hinweise, planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung) sind alle wesentlichen Belange, Anregungen und Aufforderungen eingeflossen, insbesondere die Hinweise des Landratsamtes Leipzig Land und des Regierungspräsidiums Leipzig sowie aller sonstigen Träger öffentlicher Belange.