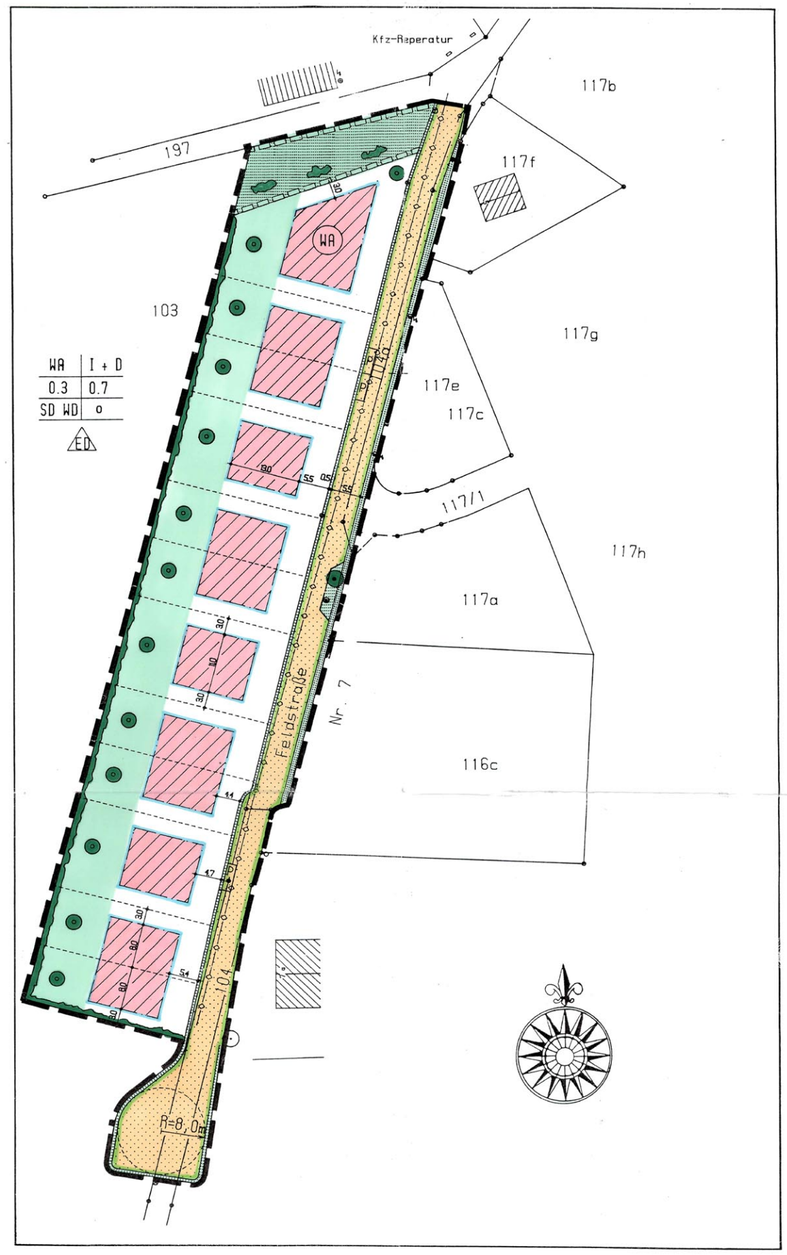
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. B 6 "Am Schwinderplan"

mit integriertem Grünordungsplan



Zeichenerklärung

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVo)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Besucherstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Nutzungsschablone, wobei gilt:

WA	I+D
0,3	0,7
SD WD	o
ED	

WA: Allgemeines Wohngebiet
I+D: Zahl der zulässigen Vollgeschosse + Dachgeschoß
0,3: Grundflächenzahl (GRZ) - als Höchstmaß
0,7: Geschoßflächenzahl (GFZ) - als Höchstmaß
SD WD: nur Satteldach und Walmdach zulässig
o: nur offene Bauweise zulässig
ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze
- Entwässerungsleitungen (geplantes Trennsystem)
- Straßenbegrenzungslinie
- Flurstücksgrenzen
- 117e Flurstücksnummern
- Parzellierungsvorschlag
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Bäume zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen)
- Sträucher / Hecken zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen)
- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

GESETZLICHE GRUNDLAGEN (in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I. Nr. 61)

- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Neufassung vom 26.Juli 1994 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 47 / 1994)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I. S.2253), zuletzt geändert durch Art. 24 Jahressteuergesetz 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I 2049 / 2076)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) § 7 vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.April 1993 (BGBl. I S. 622) (BGBl. III 213 [5] zuletzt geändert durch Art. 6 des Sechsten Gesetzes zur Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung und anderer Gesetze vom 1.11. 1996 (BGBl. I 1626)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 16. Dezember 1992 (SächsGVBl. S. 571) in der seit 26. Juli 1994 geltenden Fassung (SächsGVBl. S.1601), ber. am 20. Februar 1995 (SächsGVB. S. 106)

GELTUNGSBEREICH UND GRÖßE DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

GELTUNGSBEREICH:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfaßt folgende Flurstücke teilweise:

103; 104; 104a; 117e

GRÖßE DES PLANGEBIETES:

Das Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 0,5 ha.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 6.5.98
Aktenzeichen: 54-35.11.40143-98
Registrier-Nr.: 0314098
Leipzig, den 6.5.98
FREISTAAT SACHSEN REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die bauliche Nutzung wird als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) festgesetzt (§ 4 Abs. 2 Nr. 1.,2. und 3.Bau NVO).

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zahl der Vollgeschosse: I + D
Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe (Schnittpunkt verlängerte Linie Außenwandfläche mit der Dachhaut) 4,30 m (Höchstmaß) - Bezugspunkt OF Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)
Grundflächenzahl (GRZ): 0.3
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0.7

2. Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

Die offene Bauweise mit den seitlichen Grenzabständen (gem.SächsBO §6) wird festgesetzt.
Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
Doppelhäuser können auch so gebaut werden, daß die eine Hälfte auf einem Grundstück und die andere Hälfte auf einem anderen Grundstück steht. Das Ende der einen Haushälfte und der Beginn der anderen Haushälfte befinden sich auf der Grundstücksgrenze.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16 (2)und (3) Bau NVO) (§ 18 / 1 Bau NVO)

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH),gemessen über NN. Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für jedes Gebäude festgesetzt .
Die EFH darf höchstens 1,0 m über Oberfläche natürliches Gelände liegen.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 Bau GB und § 12 Bau NVO)

Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, aber nicht innerhalb der privaten Grünflächen zulässig und auf den notwendigen Bedarf zu beschränken.

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 Bau GB)

Die Feldstraße als Erschließungsstraße ist in einem verhältnismäßig schlechtem baulich Zustand. Sie wird deshalb ausgebaut und Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Verkehrsbereich ist als Mischverkehrsfläche 5,50 m breit mit einem 0,50 m breiten Randstreifen zu gestalten.

6. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 Bau GB)

Grundsätzlich sind in allen öffentlichen Verkehrsflächen Leitungen der Ver- und Entsorgung zulässig. Die vom Leitungsträger geforderten Sicherheitsabstände sind einzuhalten.
Für den nördlichen Leitungskorridor ist die Eintragung einer Fläche nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB erforderlich.

7. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b Bau GB)

Das Pflanzen, Fällen, Pflegen etc. von Gehölzen sowie Verbote und zulässige Handlungen, regelt die Baumschutzsatzung. Der vorhandene Baumbestand beschränkt sich auf zwei Bäume in der Feldstraße. Diese sind zu erhalten und in die Gestaltung der Verkehrsfläche einzubeziehen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 Abs. 4 SächsBO)

1. Werbeanlagen (§ 83 (1) Nr. 2 SächsBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der angebotenen Leistung für deren Leistung zulässig, sofern sie sich der Architektur in Form und Größe unterordnen. Werbungsträger dürfen nicht selbstleuchtend sein.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 83 (1) Nr. 2 SächsBO)

Fassaden:

Die Fassaden sind überwiegend als Putzflächen (helle Farbtöne) auszuführen. Holzverschalungen im Giebelbereich sind zulässig.
Teilverklinkerung (z. B. Sockel, Fenster- und Türbereich) sind zulässig. Die Breite von Erkern, Balkonen und Vordächern ist auf ca. 1/3 der Wandbereiche begrenzt.

Dachform / Dacheindeckung:

Es sind Satteldach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zulässig. Dachüberstände dürfen 50 cm nicht überschreiten. Als Dachdeckung werden jede Form von kleinformatiger Hartdeckung (Schuppendeckung) aus Ziegel oder Beton (rot) festgesetzt.

3. Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke (§ 83 (1) Nr. 4 SächsBO)

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Grundstück und 200 m² Grünfläche ist mindestens ein Baum entsprechend Pflanzliste und Baumschutzsatzung zu pflanzen. Der Standort ist unter Beachtung der Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen zuzuwählen.
Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist gärtnerisch (als Vorgarten) zu gestalten.

4. Gestaltung der Stellplätze (§ 83 (1) Nr. 4 SächsBO)

Die Fläche für private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine oder breitfugiger Pflasterung) zu erstellen.
Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

5. Höhe und Gestalt von Einfriedungen (§83 (1) Nr. 4 SächsBO)

Zur öffentlichen Wohnstraße sind sichtbare Abgrenzungen in Form von Zäunen oder Hecken (kombiniert mit Palisaden oder niedrigem Sockel) mit einer max. Höhe von höchstens 1,20 m zulässig. Diese Höhe kann zur Einfriedung von Behältern der Abfallentsorgung überschritten werden.

Die Abgrenzung zwischen den Grundstücken sollen ebenfalls max. 1,20 m über OF natürliches Gelände nicht überschreiten. Die Abgrenzung zum Feld ist durch artenreiche, heimische, freiwachsende ein- oder mehrreihige Hecken vorzunehmen.

6. Abfallbehälter § 83 (1) Nr. 4 SächsBauO

Notwendige Standflächen für Abfallbehälter sollen in die Gebaude integriert werden. Standflächen außerhalb der Gebaude sind möglich, sofern es mit dem Straßenbild vereinbar ist, und sind durch Bepflanzung, Verkleidung o.ä. gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

III HINWEISE

1. Archäologische Funde

Archäologische Funde bei Baumaßnahmen sind sofort dem Landesamt für Archäologie, Dresden (Tel.:0351/8144-50), zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
Es gilt:
1. Meldung von archäologischen Funden an das o. g. Landesamt
2. Unterrichtung o. g. Landesamtes vor Beginn von Erdarbeiten
3. Schriftliche Übermittlung der Pkt. 1 und 2 an die ausführenden Firmen.

2. Erdarbeiten

Anfallender Erdaushub soll, wenn möglich innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes für landschaftsgestalterische Maßnahmen verwendet werden.

3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Feldstraße. Gas, Elektrizität, Telefonleitungen und Trinkwasser sind bereits vorhanden. Die Verlegung von Entwässerungsleitungen im Trennsystem (Regenwasser- und Schmutzwasserleitung) ist in der Feldstraße erforderlich.
Unverschmutztes Niederschlagswasser der Grundstücke ist weitestgehend auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und wiederzuverwenden. Das ist bei der Bauantragstellung unbedingt zu beachten.
Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen gelangt über den nördlichen Graben in der Feldstraße zur Vorflut.
Die Erschließung der Baugrundstücke ist abgesichert.

4. Trinkwasserschutzgebiet

Zu geplantem Baubeginn 1998 befindet sich das Baugebiet in keiner Trinkwasserschutzzone.

5. Überschwemmungsgebiet

Das Baugebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet.

6. Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle zu Beginn der Baumaßnahme abzuschieben und zu sichern.
Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten (Substrattypen) getrennt zu lagern und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen.

Das "Merkblatt zu Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen" des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig vom Dezember 1994 ist zu beachten.

Verfahrensvermerke

I. Aufstellungsbeschluß
Der Gemeinderat hat am 17.02.97 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet "Am Schwinderplan" auf den Flurstücken
der Gemarkung Baalsdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Engelsdorf, den 21.11.1997
Siegel / Bürgermeister

II. Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung
Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Engelsdorf, den 21.11.1997
Siegel / Bürgermeister

III. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB ist am 26.2. - 12.3.97 durchgeführt worden.
Engelsdorf, den 21.11.1997
Siegel / Bürgermeister

IV. Beteiligung TÖB
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.04.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Engelsdorf, den 21.11.1997
Siegel / Bürgermeister

V. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß
Der Gemeinderat hat am 21.04.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Engelsdorf, den 21.11.1997
Siegel / Bürgermeister

VI. Auslegung
Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat in der Zeit vom 30.04.97 bis 05.06.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit von 22.04.97 bis 05.06.97 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Engelsdorf, den 21.11.1997
Siegel / Bürgermeister

VII. Abwägung
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 17.11.97 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Engelsdorf, den 21.11.1997
Siegel / Bürgermeister

VIII. Änderung
Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeit nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am .....
und durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum .....
ortsüblich bekanntgemacht worden.
Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 2 durchgeführt.
Engelsdorf, den .....
Siegel / Bürgermeister

IX. Abwägung
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Planentwurfes am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Engelsdorf, den .....
Siegel / Bürgermeister

X. Satzungsbeschluß
Der Gemeinderat hat den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 BauGB am 17.11.97 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates gebilligt.
Engelsdorf, den 21.11.1997
Siegel / Bürgermeister

XI. Abwägung
Der Gemeinderat hat den Abwägungs- und Satzungsbeschluß aufgehoben. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden hat der Gemeinderat am 5.04.98 erneut geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Engelsdorf, den 21.4.98
Siegel / Bürgermeister

XII. Satzungsbeschluß
Der Gemeinderat hat den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 BauGBMaßnG am 20.04.98 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates gebilligt.
Engelsdorf, den 11.06.1998
Siegel / Bürgermeister

XIII. Genehmigung
Die Genehmigung dieser Vorhaben- und Erschließungsplansatzung gemäß § 11 BauGB wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 6.5.1998 (54-35.11 40143-98) erteilt.
Engelsdorf, den 11.06.1998
Siegel / Regierungspräsidium / Leipzig

XIV. Der katastermäßige Bestand am 24.11.97 wird als richtig bescheinigt.
Leipzig, den 27.11.97
Siegel / Leiter des staatlichen Vermessungsamtes

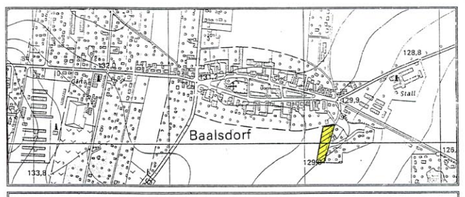
XV. Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in .....
vom 20.5.1998 bis zum 04.06.1998 und durch Aushang in der Zeit ortsüblich bekannt gemacht wurden.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan tritt hiermit in Kraft und ist damit am 20.05.1998 rechtsverbindlich geworden.
Engelsdorf, den 11.06.1998
Siegel / Bürgermeister

GEMEINDE BAALSDORF

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. B 6 "AM SCHWINDERPLAN"

Maßstab 1 : 500

Anlagen:
Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. B 6 "Am Schwinderplan" mit Pflanzliste



ENTWURFSVERFASSER

Aufgestellt
Leipzig, den 25.03.97
Leipziger Ingenieurbüro für Verkehrs- Tiefbau und Umweltschutz GmbH
Sellerich

Geändert
Leipzig, den 8.11.97 / 21.04.98
Leipziger Ingenieurbüro für Verkehrs- Tiefbau und Umweltschutz GmbH
Sellerich

Der Bürgermeister der Gemeinde Engelsdorf:

Engelsdorf, den .....
(Zocher)

E-176