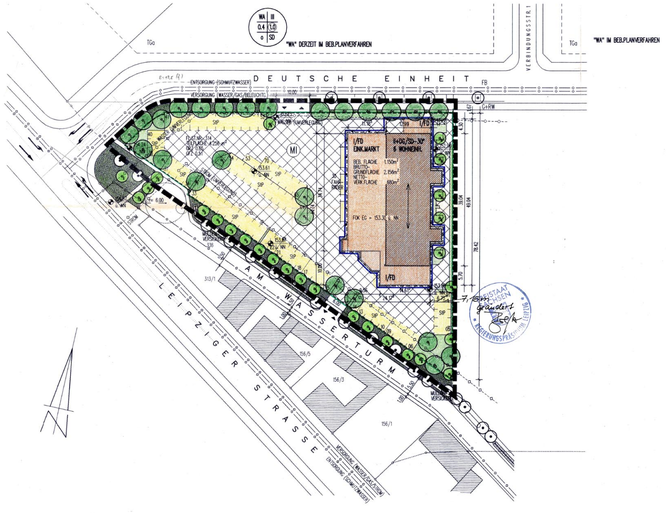
VORHABEN- UND ERSCHLIESS.PLAN "EINKAUFSMARKT AM WASSERTURM"
STÄDTEBAUL. KONZEPT / GRÜNORDNUNG



LAGEPLAN M 1 : 500

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR.1 BauGB)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GRZ 0.65 — Grundflächenzahl z.B. 0.65 (§ 19 BauNVO)

GFZ 0.51 — Geschossflächenzahl z.B. 0.51 (§ 20 BauNVO)

I–II +DG — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO); Dachausbau zulässig, nicht als Vollgeschoss

2. BAUWEISEN; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) NR.2 BauGB)

Baulinie (bis zu der gebaut werden muss) (§ 23 (2) BauNVO)

Baugrenze (bis zu der gebaut werden darf) (§ 23 (3) BauNVO)

Geplante Grundstücksgrenze

Schemat. Baukörperdarstellung mit Firstrichtung (Hauptrichtung der Firstlinie bei Satteldächern)

FD — Flachdach

SD — Satteldach

3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

▲ ▼ — Grundstck. Ein-/Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

FB — Fahrbahn

G + RW — Öffentl. Geh- und Radweg

SP — Priv. Stellpl.flächen (Wohnen, Bedienst., Kunden etc.) (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 12 BauBG)

VERSORGUNG — Versorgungsleitungen (unterirdisch) (§ 9 (1) 12 BauGB) Wasser/Gas/Strom/Beleucht.g.

ENTSORGUNG — Entsorgungsleitung (unterirdisch) (§ 9 (1) 12 BauGB) Abwasser

ELEKTRO (U) — Elektroversorgungsleitung (unterirdisch) die verlegt werden muß

WASSER (U) — Wasserversorgungsleitung (unterirdisch) die verlegt werden muß

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BauBG)

Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)

Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 BauGB)

6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25 BauGB)

Geplante Grossbäume I. Wuchsordnung

Geplante Kleinbäume II. Wuchsordnung

Zu erhaltende, wegbegleitende Bäume

Bäume die zu fällen sind

7. GELTUNGSBEREICH (§ 9 (1) NR.7 BauGB)

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

B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

PLANUNGSRECHT

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das geplante Grundstück mit der Fl.St.Nr. 314 (Teilfläche) wird als "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Ausnahmen nach § 4a Abs.3 Nr.2 sind für das "Mischgebiet" (MI) nicht zulässig.

1.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zugehörige Stellplatz- und Lagerflächen sowie Anlieferrampen und Vordächer zulässig.

1.4 Der geplante Einkaufsmarkt mit dem darüberliegenden Wohntrakt ist innerhalb der Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl

2.1 Die planzeichnerisch festgesetzte und am konkreten Bauvorhaben ermittelte Grundflächenzahl von 0,65 stellt eine Obergrenze nach der BauNVO dar.

3.0 Maß der baulichen Nutzung / Geschoßflächenzahl

3.1 Die planzeichnerisch festgesetzte und am konkreten Bauvorhaben ermittelte Geschoßflächenzahl von 0,51 stellt eine Obergrenze nach der BauNVO dar.

3.2 Bei einer Geschoßfläche von gesamt ca. 1.700 m2, wird die Netto-Verkaufsfläche mit 680 m2 festgesetzt.

3.3 Der im Obergeschoß liegende Wohntrakt wird mit 6 Wohneinheiten festgesetzt.

4.0 Stellplätze

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Parkierungen nach § 12 Abs.6 BauNVO nur in beschränktem Umfang zulässig und zwar

Nr. 01–09 für Wohnen	Insges. 9 StPl
Nr. 10–13 für Angest. Bäcker/Fleischer	Insges. 4 StPl
Nr. 14 für Angest. Shop	Insges. 1 StPl
Nr. 15–17 für Behinderte	Insges. 3 StPl
Nr. 18–21 für Angest. Markt	Insges. 4 StPl
Nr. 22–64 für Kunden	Insges. 43 StPl
Nr. 65–70 für ambul. Händler	Insges. 6 StPl

BAUORDNUNGSRECHT

5.0 Abstandsflächen

5.1 Auf dem gesamten Grundstück gelten die Abstandsflächen nach der SächsBO sowie die festgesetzten Baulinien.

6.0 Dachgestaltung

6.1 Dachform, Neigung, Traufi- und Firsthöhen entsprechend dem Gebäudequerschnitt wie in Ziffer D. Regelquerschnitte dargestellt sowie nachfolgend erläutert.

6.2 Festgesetzt werden

- für den Einzelhandelsbetrieb Flachdächer mit 0–5° Dachneigung, mit teilweiser Dachbegrünung an der West- und Nordseite,
- für den Wohntrakt Satteldach mit 30° Dachneigung, abgeschleppt über den Treppenhäusern (offene Treppenaufgänge).

6.3 Weiterhin werden ab OK Gelände festgesetzt

- für die Flachdächer des Einkaufsmarktes : OK Attika + 4,85 m
- für das Satteldach des Wohntraktes : Traufhöhe + 6,70 m, Firsthöhe + 10,80 m

6.4 Dachüberstand an den Giebeln des Satteldaches nicht zulässig, um die Scheibenwirkung in Symbiose zur Gestaltung zum Erdgeschoss zu gewährleisten.

Dachüberstand bei dem Satteldach an der Traufe max. 60 cm, Kniestock max. 30 cm.

6.5 Dacheindeckung Satteldach mit Pfannen oder Biberschwanz in ziegelrot.

6.6 Solaranlagen auf dem Satteldach sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert werden.

7.0 Fassadengestaltung

7.1 Massivbauweise. Aussenwände der Süd-, West- und Nordseite mit Gasbetonelementen (stehend) beschichtet, der Ostseite mit Mauerwerk verputzt.

7.2 Laubengangnischen in senkr. Stahlteilen mit angepaßter Farbbehandlung an die Aussenwände.

7.3 Glasbau- und Ornamentsteine sind nicht zulässig.

8.0 Einfriedungen

8.1 Zulässig sind, wenn überhaupt, nur senkrecht strukturierte Metallzäune oder Maschendraht bis max. 2,0 m Höhe ohne Sockel. Sockel sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie bodenglezh oder unter Gelände liegen, um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten.

8.2 Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

8.3 Geländesprünge sind mit naturnahen Böschungen abzufangen.

9.0 Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig, und zwar

- an den Grundstückszufahrten (1 Stk/Zufahrt) als freistehende, beleuchtete Werbeschilder (Pylone) mit OK max. 4,50 m über Gelände.
- an Gebäuden unterhalb der Traufe.
- dürfen sie das Straßenbild nicht verunstalten und keine grellen Farben aufweisen.

9.2 Die Grösse der einzelnen Werbeflächen ist auf 6,5 m2 zu beschränken. Wechsellicht ist nicht gestattet.

9.3 Ausnahmsweise sind Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Traufe, wenn sie sich in Proportion und Gestaltung dem Hauptgebäude unterordnen, nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde zulässig.

10.0 Befestigte Flächen

10.1 Geländeauffüllungen und –abgrabungen, ausser der Rampe für Anlieferung, sind nicht zulässig.

10.2 Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig und versickerungsfähig zu gestalten (Ökoflor, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

10.3 Für die Stellplatzzufahrten, Wohnungszuwegungen und gemeinschaftl. genutzte Fahrstrassen sind Betonsteinbeläge zu verwenden.

10.4 Im Bereich von erforderl. Feuerwehrflächen sind die Anforderungen des § 5 SächsBO einzuhalten. Diese Festlegungen beziehen sich u.a. auf die Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie auf die Befestigung der Fahrbahndecken.

11.0 Grünordnung

11.1 Die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen sind an die naturräumlichen Gegebenheiten anzupassen. Der Eingriff in den Bestand sowie die Eingriffsermittlung und Ausgleichsberechnung ist in der Begründung zum V+E Plan erfasst.

11.2 Die vorgesehene Nutzung und deren Begrünung ist vom Baukerm in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan i.M. 1:100.200 mit Angaben zu Geländeveränderungen, zur vorhandenen und geplanten Bepflanzung und zu sonst. Festlegungen darzustellen.

Der Freiflächengestaltungsplan ist gemäß § 1 Abs. 5 Bauaufsichtl. Verfahrensordnung (BauVerfV) mit dem Bauantrag einzureichen.

11.3 Fassaden in geeigneter Lage, hauptsächlich West- und Nordfassade des EG sind flächig mit Kletterpflanzen lt. nachfolgender Pflanzenliste zu begrünen.

Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.

Gehölze zur Fassaden- und Wandbegrünung

Hedera helix	– Efeu
Hydrangea petiolaris	– Klettertortensie
Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni"	– Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	– Wilder Wein

Arten, die Kletterhilfen benötigen ("Schlingpflanzen")

Actinidia arguta	– Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	– Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	– Baumwürger
Clematis tangutica	– Waldrebe
Clematis vitalba	– Waldrebe
Clematis montana	– Waldrebe
Lonicera heckrotta	– duftende Geißschlinge
Lonicera henryi	– immergrüne Geißschlinge
Lonicera tellmanniania	– gelbe Geißschlinge
Lonicera caprifolium	– pfänzerpfeifer

11.4 Die Flachdächer über dem EG sind im 5.0 m Brandschutzbereich in intensiver, ansonsten in extensiver Art zu begrünen.

11.5 Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes mit Ausnahme der Fläche für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen, sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten lt. Pflanzenliste zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.

Die Grünflächen–Pflanzen sind im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.

1) Einzelbäume

Für die im Plan dargestellten Einzelbäume gilt grundsätzlich eine Pflanzbindung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit nachfolgend aufgeführten Arten :

Bäume für raumgliedernde Pflanzungen entlang von Strassen und Wegen

Grossbäume (I.Wuchsordnung)

Acer platanoides	– Spitzahorn
Fraxinus excelsior	– Esche
Quercus robur	– Stieleiche
Tilia cordata	– Winterlinde

– Qualität: mind. 3x verschn., StU 18 – 20 cm

Kleinbäume (II.Wuchsordnung)

Acer campestre	– Feldahorn
Carpinus betulus	– Hainbuche
Sorbus aucuparia	– Vogelbeere
	–

– Qualität: mind. 3–4x verschn., StU 16 – 18 cm

11.7 Sträucher

Für die im Plan dargestellten Strauchpflanzungen gilt grundsätzl. eine Pflanzbindung gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit Arten der Liste "A"

A. Heimische Gross- und Kleinsträucher:

Crataegus monogyna	– Weissdorn
Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel
Corylus avellana	– Hasel
Euonymus europaeus	– Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	– Heckenkirsche
Prunus spinosa	– Schlehe, Schwarzdorn
Ribes uva-crispa	– Stachelbeere
Rosa canina	– Hundsrose
Rubus fruticosus	– Brombeere
Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder

– Qualität: mind. 2x verschn., 60–80 cm

Werden zusätzliche Strauchpflanzungen im Bereich der Zuwegungen zum Wohntrakt vorgenommen, so können für diese Grünflächen die Arten der Liste "B" verwendet werden. Der Anteil heimischer Gehölze muss jedoch mind. 70% betragen.

B. Nicht heimische Ziersträucher:

Chaenomeles versch. Arten	– Scheinquitte
Forsythia versch. Arten	– Goldglöckchen
Kolkwitzia amabilis	– Perlmuttstrauch
Lonicera versch. Arten	– Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	– Pfeifenstrauch
Prunus versch. Arten	– Zierkirschen
Pyracantha versch. Sorten	– Feuerdorn
Ribes sanguineum versch. Sorten	– Blutjohannisbeere
Rosen versch. Arten/Sorten	– Rosen
Spiraea versch. Arten/Sorten	– Spierstrauch
Syringa versch. Arten	– Flieder
Viburnum versch. Arten	– Schneeball
Weigela versch. Arten/Sorten	– Weigelie

– Qualität: mind. 2x verschn., 60–80 cm

11.8 Rasen– und Wiesenansaaten

Sofern Grünflächen nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, sind sie mit Gebrauchsrasen RSM 2.1 – 2.4 anzusäen.

11.9 Der nutzbare Oberboden im Baugebiet ist während der Bauzeit zu sichern, fachgerecht zu lagern und bei der Neubegrünung wiederzuverwenden. Die Mindestandeckung im Bereich Rasenflächen beträgt 15 cm, im Bereich Gehölzpflanzungen 30 cm.

C. HINWEISE

Das Baugebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Auf die Meldepflicht gem. §20 SächsDSchG wird hingewiesen.

Bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs

Bestehende Grundstücksgrenzen

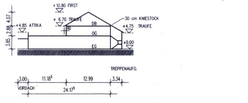
Geplante Grundstücksgrenzen

313/1 — Flurstücksnummern

Bestehende Muldenversickerung

D. REGELQUERSCHNITTE

GEBÄUDEQUERSCHNITT



E. VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Liebertwolkwitz erlässt aufgrund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzVO) 91 vom 22.01.1991 (BGBl. I Nr. 3) in Verbindung mit §83 Abs. 4 der Sächs. Bauordnung (SächsBO) sowie §9 BauGB–MassnahmenG diesen Vorhaben- und Erschliessungsplan

LIEBERTWOLKWITZ
DEUTSCHE EINHEIT/AM WASSERTURM

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.11.1996 die Aufstellung des Entwurfs des Vorhaben– und Erschliessungsplanes mit Begründung beschlossen (Beschl. Nr. 76– 10/96).

Liebertwolkwitz, den (Siegel) Reßmann, Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.11.1996 die Billigung und Auslegung des Entwurfs des Vorhaben– und Erschliessungsplanes beschlossen (Beschl. Nr. 77– 10/96).

Liebertwolkwitz, den (Siegel) Reßmann, Bürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. §246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Liebertwolkwitz, den (Siegel) Reßmann, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentl. Belange sind mit Schreiben vom 12.12.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Liebertwolkwitz, den (Siegel) Reßmann, Bürgermeister

5. Der Entwurf des Vorhaben– und Erschliessungsplanes in d. Fassung vom 21.11.1996 bestehend aus der Planzeichnung (A), dem Textteil (B), den Hinweisen (C) und dem Gebäudequerschnitt (D) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 12.01.1997 bis 08.02.1997 gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentl. Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftl. oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im vorgebracht werden können.

Liebertwolkwitz, den (Siegel) Reßmann, Bürgermeister

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 31 Juli 97
Aktenzeichen: 21-35.14.04
Registrier-Nr.: 01/96
Leipzig, den 31 Juli 97

6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange am 17.03.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Liebertwolkwitz, den (Siegel) Reßmann, Bürgermeister

7. Die Darstellung des Grenzverlaufs und Bezeichnung der Flurstücke entspricht den Katasterangaben vom Maße v. dargestellten Grenzen dürfen erst nach öffl. Überprüfung abgeleitet werden.

Liebertwolkwitz, den (Siegel) (Leiter des Katasteramtes)

8. Der Vorhaben– und Erschliessungsplan, bestehend aus Planzeichnung (A), Textteil (B), Hinweise (C) und Querschnitt (D) wurde am 17.04.97 von Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Liebertwolkwitz, den (Siegel) Reßmann, Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieses Vorhaben– und Erschliessungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (A), Textteil (B), Hinweise (C) und Querschnitt (D), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Liebertwolkwitz, den (Siegel) Reßmann, Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzg.änderg.beschluß des Gemeinderates vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.

Liebertwolkwitz, den (Siegel) Reßmann, Bürgermeister

11. Die Vorhaben– und Erschliessg satzung, bestehend aus Planzeichnung (A), Textteil (B), Hinweise (C) und Querschnitt (D) wird hiermit ausgefertigt.

Liebertwolkwitz, den (Siegel) Reßmann, Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben– und Erschliessungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am bei Bekanntmachung durch Aushang, in der Zeit vom bis ortsübl. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigg.ansprüchen (§§ 44 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Liebertwolkwitz, den (Siegel) Reßmann, Bürgermeister

BAUVORHABEN: NEUBAU EINES EINKAUFSMARKTES IM EG MIT DARÜBERLIEGEND. WOHNTRAKT IM OG

BAUORT : LIEBERTWOLKWITZ
DEUTSCHE EINHEIT/AM WASSERTURM

PLANINHALT : **VORHABEN + ERSCHLIESSUNGSPLAN**

BAUHERR : BVG – AMBERGER STRASSE 63 E
92245 KUMMERSBRUCK / OBERPF
TELEFON: 0 96 21 / 76 59 0 FAX: / 76 59 20

PLANUNG : **ARCHITEKTURBURO ROLAND ADLER GmbH**
ARCHITEKT VFA, AMBERGER STRASSE 63E
92245 KUMMERSBRUCK / OBERPF
TELEFON: 0 96 21 / 76 76 0 FAX: / 76 76 20

IND.	GEZ. MU / DAT. 21.10.96	GEPR.	PLANGR. 1.50/100 / DIN A0 0.90	M 1 : 500
A	21.11.96	OFFENTL.GRÜN ZUSÄTZL. / GRUNDSTGRENZE OST		PLANNUMMER
B	10.12.96	STRASSE AM WASSERTURM (WIDENHAMMER)		
C	20.12.96	STRASSE AM WASSERTURM (ZU–/AUSFAHRT)		V 96.135
D	25.03.97	ABWÄGUNGSBESCHLUSS		00F
E	17.04.97	ABWÄGUNGEN/SATZUNGSBESCHLUSS		
F	29.07.97	HOHEMVOTEN/BAUGRENZE/ARCHÄOLOGIE		

E-203