



- Textlicher Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geÄ. vom 23.12.1990 (BGBl. I S. 885,1122)
 - Bauordnungsverordnung (BauVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert vom 31.09.1990 (BGBl. I S. 885,1124)
 - Gesetz über die Bauordnung i. d. F. vom 20. 07. 1990 (GBl.Nr. 50 S.929)
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BauGB)**
- 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauVO**
In den WA-Flächen sind Wohngebäude aller Art, der Versorgung dienende Läden, Schaufen- und Spielwarenläden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 BauVO zulässig.
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 2 BauGB)**
 - 1.2.1. Zahl der Vollgeschosse (2) (§ 18 BauVO)
Höchstgrenze
 - 1.2.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauVO)
 - 1.2.3. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauVO)
 - 1.3. Bauweise (§ 9 (1) 3 BauGB)**
 - 1.3.1. Offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauVO
 - 1.4. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 BauVO)**
Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird straßenseitig durch Baugrenzen geregelt.
 - 1.5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
Festrichtung der Hauptbaukörper wie im Lageplan eingezeichnet.
 - 1.6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
Stellplätze sind auf den dafür überbaubaren Flächen zulässig. Zentrale Parkhäuser und Tiefgaragen sind auf den speziell dafür ausgewiesenen Flächen im Bereich der Zufahrt in das Wohngebiet zulässig. Tiefgaragen unter den Wohngebäuden sind auf den überbaubaren Flächen zulässig.
 - 1.7. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)**
Zulässig sind der örtlichen Stromversorgung dienende bauliche Anlagen.
 - 1.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**
 - 1.8.1. Die im Lageplan ausgewiesene gr/gr-Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten eines beschriebenen Personenkraftwagens (Zugang und Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken) zu belasten.
 - 1.8.2. Die im Lageplan eingezeichneten lr-Flächen sind mit einem Leitungsrecht zum Einlegen, zur Unterhaltung sowie zur ständigen Zugänglichkeit von Abwasserleitungen zugunsten der WAB
 - 1.9. Das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25 a BauGB)**
 - 1.9.1. **Auf den privaten Grundstücken**
An den im Grünordnungsplan (Teil B) gekennzeichneten Stellen sind Bäume und Sträucher entsprechend des Planes zu pflanzen.
Von den im Plan festgesetzten Standorten kann von der Bepflanzung längs der jeweiligen Straße um bis zu 2 m und im Abstand von max. 3 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt abgesehen werden.
 - 1.10. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Baugenehmigungsverfahren durch Festlegung der Erdschneidflächendehne (EFH) geregelt.

- Verfahrensvermerk**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.04.92... Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang und durch Abdruck im "Wasserruboten" (Ausgabe im amtlichen Verwaltungsvertrag) im Mai 1992 erfolgt.
 - Die für Bauplanung und Erschließung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, Abs. 3 BauZVO beteiligt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 09.07.92... durchgeführt worden.
 - Die von der Planung hergeleitete öffentliche Belange sind mit Schreiben vom 07.07.92... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am 09.07.92... den Entwurf des VE-Planes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - Die Entwürfe des VE-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil C) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.07.92... bis zum 07.07.92... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfreizeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können - bei Beantragung durch Aushang in der Zeit vom 07.07.92... bis zum 07.07.92... durch Aushang - ortsbekannt worden.
 - Der katastermäßige Bestand... ist richtig beschriebene Planung worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.07.92... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die Erteilung der Genehmigung des VE-Planes 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 07.07.92... durch Aushang... ortsbekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verhältnissen und Formvorschriften und von Mängeln der Abhängigkeit auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Erläuterung von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.07.92... in Kraft getreten.

- Der VE-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil C) wurde am 07.07.92... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum VE-Plan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.07.92... gebilligt.
- Die Ergänzung zur Satzung... mit Beschluss vom 07.07.92... best. ist.
- Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil C) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.07.92... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.07.92... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet - der wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.07.92... erfüllt.
- Die VE-Planung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil C), wird hiermit ausgesetzt.
- Die Erteilung der Genehmigung des VE-Planes 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 07.07.92... durch Aushang... ortsbekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verhältnissen und Formvorschriften und von Mängeln der Abhängigkeit auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Erläuterung von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.07.92... in Kraft getreten.

Legende für Planzeichen

Allgemeines Wohngebiet	WA
Zahl der Vollgeschosse	III
Höchstgrenze	0,3
Grundflächenzahl	0,5
Geschossflächenzahl	o
offene Bauweise	o
Firststrichung: entweder	↑
oder	↓
Walddach	WD
Tiefgarage	TGA
Baugrenzen	---
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung	---
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)	---
Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Satz 11 BauGB)	---
Fahrbahn	---
Gehweg/ Fußweg/ Radweg	---
mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zu belastende Flächen	---
Nutzungsschablone	---
Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
Flurstücksnummer	464

Haustyp	pro Haus vorhanden	gesamt vorhanden
Typ A		
Haus 1, 2, 4, 5	2 Ladeneinheiten 4 Büroeinheiten 6 Wohneinheiten	8 Ladeneinheiten 16 Büroeinheiten 24 Wohneinheiten
Haus 3 mit Tiefgarage	2 Ladeneinheiten 4 Büroeinheiten 5 Wohneinheiten 31 Stellplätze	2 Ladeneinheiten 4 Büroeinheiten 5 Wohneinheiten 31 Stellplätze
Typ B		
Haus 7, 8, 9, 12, 13, 14	12 Wohneinheiten	72 Wohneinheiten
Haus 10	15 Wohneinheiten	15 Wohneinheiten
Typ C		
Haus 6, 11	7 Wohneinheiten	14 Wohneinheiten
Haus 15, 16, 17 (je a * b)	16 Wohneinheiten	80 Wohneinheiten
Haus 20	12 Wohneinheiten	12 Wohneinheiten
Haus 13 u. 19 mit Tiefgarage	22 Stellplätze	44 Stellplätze
Typ D		
Tiefgarage mit Parkdeck	78 Stellplätze	156 Stellplätze
Typ E		
Restaurant	ca. 60 Sitzplätze 12 Wohneinheiten	ca. 60 Sitzplätze 12 Wohneinheiten
Gesamt		234 Wohneinheiten 10 Ladeneinheiten 20 Büroeinheiten 231 Garagenstellplätze 68 Stellplätze frei

- 2. Sonstige Festsetzungen**
- Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über das geplante Wohngebiet "Störthaler Straße".
 - Die jetzt vorhandene Bepflanzung entlang der Leipziger Straße sollte weitestgehend erhalten bleiben.
 - Das Gelände gilt als nicht munitionsversucht, ein Auffinden einzelner Munitionskörper bei Erdarbeiten ist jedoch nicht ausgeschlossen. Bei zufälligen Munitionsfunden ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen (Tel.: (0351) 594028) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.
 - Festsetzungen des Archäologischen Landesamt Sachsen**
 - 2.4.1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Glas-, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Telefon Dresden (0351) 52 591, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Erdarbeiten zu sichern.
 - 2.4.2. Vor Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 0-8060 Dresden, durch schriftliche Bauanträge auszureichen.
 - 2.4.3. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich in Wortlaut abzuwickeln und die Erhaltung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Bauteilen vorliegen.
 - 2.4.4. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich in Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Bauteilen vorliegen.
 - In Absprache mit dem Rat der Gemeinde ist der auf dem Grundstück nicht wieder verwendete Erdbau für ein Biotop oder die Rekultivierung der Deponie zur Verfügung zu stellen. Durch entsprechende Begründungsansprüche wird ein Ausgleich gem. § 8 BtatschG geschaffen.
 - Unbelastetes Oberflächenwasser ist zur Stabilisierung der Wasserversorgung des Schaukelgrabens zuzuführen.
 - Die befestigte Vorgartenfläche zwischen Straße und Baulinie/Baugrenze darf max. 30 % betragen; die Restfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3. Begründung (§ 9 (8) BauGB)**
Die Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist dem Plan in schriftlicher Form als Teil C beigegeben.
- 4. Grünordnungsplan**
Ein Grünordnungsplan ist als Ergänzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil B beigegeben.
- 5. Statistische Angaben**
Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 3,1 ha.
Weitere statistische Angaben s. Teil C (Begründung Pkt. 8.6.).

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 02.11.93
Altanzahl: 57-25-114
Registrier-Nr.: 8 S / 04 93
Leipzig, den 02.11.93

IFB PLANUNGSGRUPPE
DR. BRASCH/PARTNER GMBH
P 00792
1. Entwurf: 02.11.93
2. Freigegeben: 02.11.93
3. Besondere: 02.11.93
4. Besondere: 02.11.93
5. Besondere: 02.11.93
6. Besondere: 02.11.93
7. Besondere: 02.11.93
8. Besondere: 02.11.93

WOHNGEbiet E-205
AN DER LEIPZIGER STRASSE
Vorhaben- und Erschließungsplan Teil A