

BEBAUUNGSPLAN NR.11 DER GEMEINDE MÖLKAU WOHNGEBIET "ZWEINAUNDORFER STRASSE"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Das gesamte Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO bestimmt.
- Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschosshöhe ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosshöhe sind die Flächen notwendiger Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen nicht berücksichtigt (§ 21a(4) BauNVO).
- Die im Plan eingetragenen maximal zulässigen Traufhöhen beziehen sich im Mittel (gemäß der Verlängerung der seitlichen Gebäudekanten) auf die angrenzende Erschließungsfläche. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut; die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche und Oberkante des Firstes. Die Erdgeschoß- / Fußbodenhöhe bezieht sich auf das bestehende Gelände.

B) Bauweise, überbaubare Flächen § 9 (1) 2. BauGB

- Bei Mehrfamilienhäuser ist eine maximale Gebäudetiefe von 14,5m, bei Doppelreihen- und Reihenbauten eine maximale Gebäudetiefe von 12 m zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Gebäude, die sich im öffentlichen Grünzonenplan und im Plan dargestellten Hauptzweckzonen befinden.
- Abweichend von der offenen Bauweise können in dem mit "a" gekennzeichneten Flächen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m errichtet werden, sofern sie nach ihrer Länge von maximal 10m eine Gliederung durch Vor- und Rückterasse von mindestens 1,20m bzw. eine Abwinkelung der Fassade von mindestens 40 Grad erfahren.
- In den mit "a" gekennzeichneten Flächen sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig.

C) Nebenanlagen § 9 (1) 4. BauGB

- Erdgeschossige Garagen in den Abschnitten der Gebäude (im Sinne der Nebenanlagen im Sinne von § 12 BauNVO) sind bei Einfamilien-, Doppelreihen- und Reihenbauten innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Außerhalb der für Wohnungszwecke ausgewiesenen Flächen (Wohngebietsflächen) sind in den Hausgärten Lauben bis zu einer Grundfläche von max. 6 m² zulässig.

D) Verkehrsflächen § 9 (1) 11. BauGB

- Sichtdreiecksflächen an Straßeneinmündungen (EAB §5) sind von nicht überhöhten Gebäuden, Bepflanzungen und sonstigen Gegenständen, die höher als 0,8 m über Straßenebene reichen, freizuhalten.
- Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenze sind (neben § 1) nur auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.
- Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, an befahrbaren Wohnwegen kann davon ausnahmsweise abgesehen werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Befestigungen für Zufahrten möglich.

E) Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen § 9 (1) 22. BauGB

- Entsprechend den Darstellungen im Plan sind Standplätze für die Müllbehälter als Gemeinschaftsanlagen anzulegen.
- Der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO sind Flächen für Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen § 21a (2) BauNVO.

F) Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 31 SächsBO

- Dächer sind entsprechend den Festsetzungen im Plan als Satteldach oder Krüppelwalddach auszuführen. Flachdächer auf Hauptgebäuden sind nicht zulässig. Garagendächer können als Flachdach ausgebildet werden.
- Die Dachneigung der Satteldächer wird mit mindestens 37 Grad und höchstens 45 Grad bestimmt. Als Dachdeckung sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden.
- Garagen dürfen nicht in der Flucht mit dem Hauptgebäude errichtet werden. Sie sind mindestens 1,00 m von der Flucht abzusetzen.
- Die Garagendächer sind zu begrünen, einsehbare Garagenwände sind zu beranken.
- Eine straßenseitige Einfriedung mit einer max. Gesamthöhe von 1,20 m und einem Sockel aus ortstypischen Naturstein, mit einer max. Höhe von 0,10 m ist zulässig. Einfriedungen aus Kunst- oder Naturstein sind unzulässig.
- Bei Vorgärten mit weniger als 5 m Breite sind Einfriedungen unzulässig.
- Die Außenwände sind in hellen Farbtönen zu halten, Außenwandverkleidungen im Giebel- bzw. Kniestockbereich sowie bei Balkonen und Loggienbändern mit Holz sind zulässig.
- Sützmauern zur freien Landschaft sind unzulässig.
- Satellitenantennen an der Fassade oder auf dem Dach sind, wenn im Gebiet Kabelanschluss möglich ist, nicht zulässig.

G) IMMISSIONSSCHUTZ

- Feste fossile Heizstoffe, wie z.B. Kohle, Koks und Holz, bei deren Verbrennung Luftverunreinigungen im Sinne des § 31a) BImSchG entstehen, dürfen für die dauerhafte Heizung nicht verwendet werden (Verbrennungsverbote § 9 (1) Nr. 23 BauGB). Heizanlagen zur Heizversorgung dürfen mit o.g. Heizmaterialien betrieben werden.
- Die Gebäude, die direkt an die Zweinaundorfer Straße angrenzen, sind frontal zur Straße und an den Seitenfassaden mit passivem Lärmschutz (Schallschutzfenster Kl. II und Lüfter gem. den Anforderungen DIN 4109 und der VDI 2719 auszustatten. Die Räumlichkeiten dieser Gebäude sind an die zur Straße abgewandten Seite hin auszurichten.

Ergänzende Hinweise

- Die planliche Festsetzung der Wasserfläche wurde gestrichen.
- Die öffentliche Grünfläche südlich der Zweinaundorfer Straße, die gegenübertalbecken zulässig ist.
- Die Flur-Nummer 446 wurde ergänzend in den Plan eingetragen.
- Die Legende der Pläne wurde unter Punkt 11 ergänzt. Gelb-Gelbgrün sind die Flächen.

Hinweis

In der öffentlichen Grünfläche südlich der Zweinaundorfer Straße, die gegenübertalbecken zulässig ist.

Hinweis

In der öffentlichen Grünfläche südlich der Zweinaundorfer Straße, die gegenübertalbecken zulässig ist.

Hinweis

In der öffentlichen Grünfläche südlich der Zweinaundorfer Straße, die gegenübertalbecken zulässig ist.

Hinweis

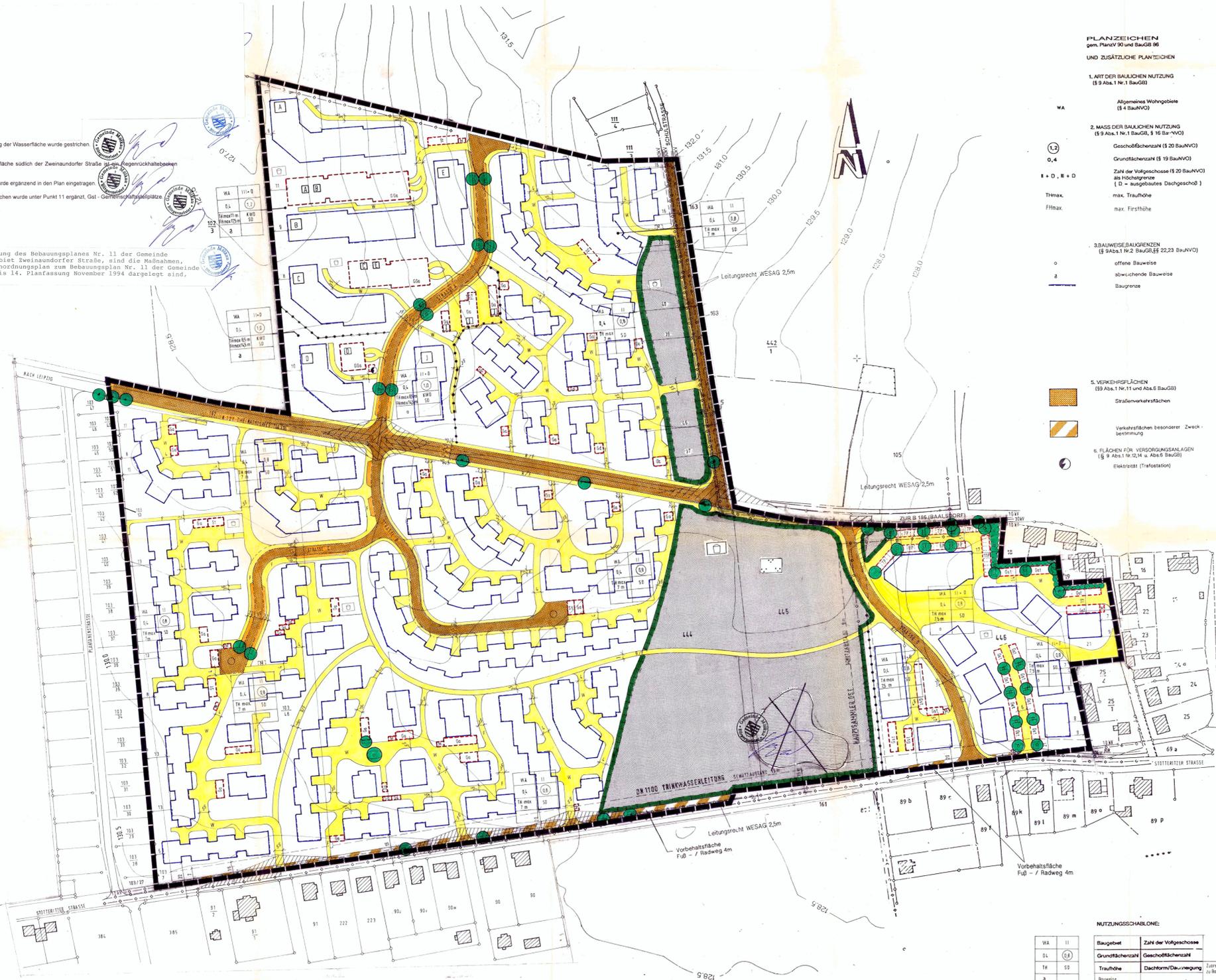
In der öffentlichen Grünfläche südlich der Zweinaundorfer Straße, die gegenübertalbecken zulässig ist.

Hinweis

In der öffentlichen Grünfläche südlich der Zweinaundorfer Straße, die gegenübertalbecken zulässig ist.

Hinweis

In der öffentlichen Grünfläche südlich der Zweinaundorfer Straße, die gegenübertalbecken zulässig ist.



PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- Geschosshöhe (§ 20 BauNVO)
- Grundstückszahl (§ 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstgrenze (10 = ausgebautes Dachgeschoss)
- max. Traufhöhe
- max. Firsthöhe

3. BAUWEISEBAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- Baugrenze

5. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

- Elektrotrif (Trifstation)

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstigen Befestigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung
- Spielplatz
- Stellplätze
- Garagen
- Gemeinschaftsgrün
- Außenterrassen
- Tennis-/Tischtennisplätze

12. ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN

- W Wohn
- F Fußweg
- R/F Rad- und Fußweg
- SD Satteldach
- KWD Krüppelwalddach
- Bestimmten Bereichen zugeordnete Garagen

HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhepunkte, Höhen in m DNN
- Maßangaben in m
- Bestehende Gebäude
- Schraffierte

NUTZUNGSCHABLONE

WA	11	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
01	01	Grundstückszahl	Geschosshöhe
TR	SS	Traufhöhe	Dachform/Dachneigung
2		Bauweise	Zustimmung zu Baueingriff

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNDUNGSPLAN

7. HAUPTVERSORGNUNGS- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- Öberirdisch
- Unterirdisch

8. GRÜNLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Spielplatz

9. VERKEHRSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE VERKEHRSMITTEL § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstigen Befestigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
- Angfangszahl z.B.
- Bäume
- Sträucher
- sonstige Bepflanzungen

10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSSTÄBE ZUM SCHUTZ DER ZUR PFLANZ- UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstigen Befestigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung
- Spielplatz
- Stellplätze
- Garagen
- Gemeinschaftsgrün
- Außenterrassen
- Tennis-/Tischtennisplätze

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstigen Befestigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung
- Spielplatz
- Stellplätze
- Garagen
- Gemeinschaftsgrün
- Außenterrassen
- Tennis-/Tischtennisplätze

12. ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN

- W Wohn
- F Fußweg
- R/F Rad- und Fußweg
- SD Satteldach
- KWD Krüppelwalddach
- Bestimmten Bereichen zugeordnete Garagen

HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhepunkte, Höhen in m DNN
- Maßangaben in m
- Bestehende Gebäude
- Schraffierte

NUTZUNGSCHABLONE

WA	11	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
01	01	Grundstückszahl	Geschosshöhe
TR	SS	Traufhöhe	Dachform/Dachneigung
2		Bauweise	Zustimmung zu Baueingriff

HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhepunkte, Höhen in m DNN
- Maßangaben in m
- Bestehende Gebäude
- Schraffierte

NUTZUNGSCHABLONE

WA	11	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
01	01	Grundstückszahl	Geschosshöhe
TR	SS	Traufhöhe	Dachform/Dachneigung
2		Bauweise	Zustimmung zu Baueingriff

HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhepunkte, Höhen in m DNN
- Maßangaben in m
- Bestehende Gebäude
- Schraffierte

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
 Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 2. April 1995
 Aktenzeichen: 25 4 2 27/95
 Register-Nr.: 08167/95
 Leipzig, den 3. März 95

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mölkau hat am 08.07.1993 gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 2 BauGB-Maßnahmen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am 09.07.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Mölkau, d. 2.5. April 1995
 Bürgermeister
 Unterschrift

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mölkau hat am 08.07.1993 gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 2 BauGB-Maßnahmen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am 09.07.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Mölkau, d. 2.5. April 1995
 Bürgermeister
 Unterschrift

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mölkau hat am 08.07.1993 gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 2 BauGB-Maßnahmen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am 09.07.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Mölkau, d. 2.5. April 1995
 Bürgermeister
 Unterschrift

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mölkau hat am 08.07.1993 gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 2 BauGB-Maßnahmen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am 09.07.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Mölkau, d. 2.5. April 1995
 Bürgermeister
 Unterschrift

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mölkau hat am 08.07.1993 gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 2 BauGB-Maßnahmen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am 09.07.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Mölkau, d. 2.5. April 1995
 Bürgermeister
 Unterschrift

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mölkau hat am 08.07.1993 gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 2 BauGB-Maßnahmen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am 09.07.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Mölkau, d. 2.5. April 1995
 Bürgermeister
 Unterschrift

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mölkau hat am 08.07.1993 gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 2 BauGB-Maßnahmen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am 09.07.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Mölkau, d. 2.5. April 1995
 Bürgermeister
 Unterschrift