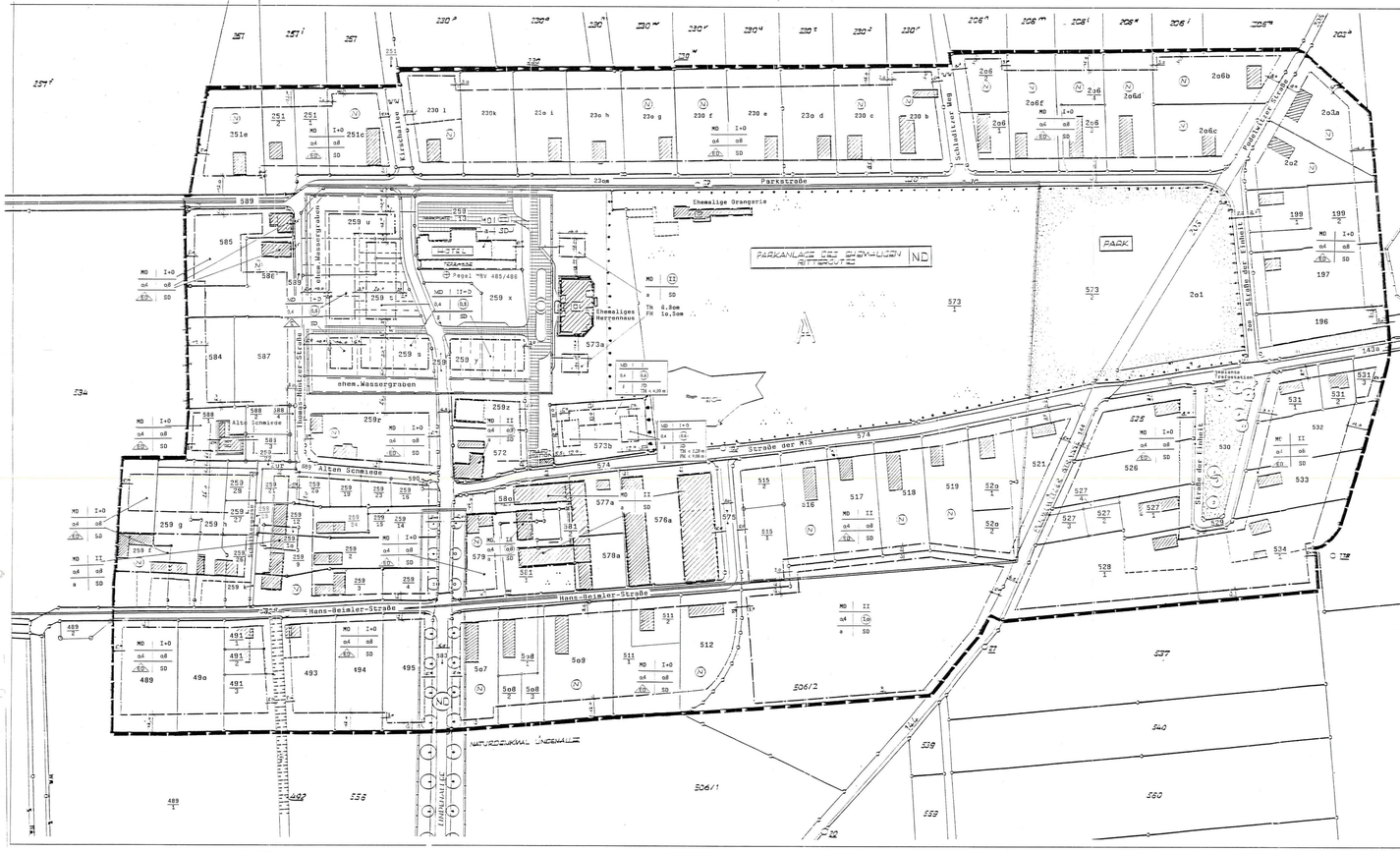

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 2 Jahressteuergesetz 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622) zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz zur Anderung der HOAI vom 14.2.1996 (BGBl. I S. 1824)
3. Verordnung über die zulässige Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, I S.58)
5. Sächsische Bauordnung (SächsBO) 1994 (LBO der Neufassung vom 26.07.1994 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt (SächsGVBl.) S.1401) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.2.1997 (SächsGVBl. S.158)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Bereinigung von Umweltrecht und der Ausweisung und Bestätigung von Vogelschutzgebieten (Umweltrechtsbereinigungs- und Vogelschutzgebietsgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
7. Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz SächsNatSchG) vom 16.12.1992 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 28.12.1992, S.571)
8. Gesetz zur Beschleunigung der Aufstellung von Freiraum Sachsen (Sächsisches Aufstellungsbeschleunigungsgesetz SächsAufstBeschG) vom 04.07.1994 (LBl. der Bekanntmachung vom 22.07.1994 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 22.07.1994, S.1241 ff.
9. Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur SächsBO (VwV-SächsBO) vom 22.02.1995

Kartengrundlage

Flurkarte Gemeinde Lindenthal
Gemarkung Breitenfeld
Blatt Nr. 1, 9, 12, 14

M 1:1000

Staatliches Vermessungsamt Leipzig
13. 09. 93

Für Unpassabilitäten, welche bei der Vergrößerung und Vervielfältigung auftreten, wird keine Gewähr übernommen.

Landkreis Leipziger Land
Gemeinde Lindenthal
Ortsteil Breitenfeld

Bebauungsplan Lindenthal Nr. 4 " Ortslage Breitenfeld "

Festsetzungen:

A. Lemmer

1. Gemeinsgrenzen (§9 Abs. 7 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. (Baugrenze) überwiegendwiegende Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 2 BauNVO)
3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)
4. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - 4.1. o.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
   - 4.2. (0,4) Grundflächenzahl als Höchstmaß
   - 4.3. (0,8) zwei Geschosse als Höchstmaß
   - (II) zwei Geschosse (Mindestmaß)
   - I + D zu Geschoß + Dachgeschoß als Vollgeschoß
   - D Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig.
5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 Baun VO)
   - 5.1. ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
   - 5.2. a Abweichende Bauweise (keine restlichen Festsetzungen)
   - 5.3. g geschlossene Bauweise
   - 5.4. Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
   - 5.5. Baulinie (§23 Abs. 2 BauNVO)
6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und 20 BauGB)
   - 6.1. Fußwegsatz
   - 6.2. Naturumfassung
   - 6.3. Öffentliche Grünflächen
   - 6.4. Baumreihenpflanzung
   - 6.5. Sträuchpflanzungen
   - 6.6. zu erhaltende Bäume
   - 6.7. Grasen und Bäumung
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)
   - 7.1. Straßenverkehrsfläche
   - 7.2. öffentliche Verkehrsflächen
   - 7.3. private Verkehrsflächen
   - 7.4. Straßenbegrenzungslinie
   - 7.5. Straßenbegrenzungslinie (Linienbaulinie, Schnitt der bzTT, Posseweiter Schnitt)

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB)

   Dorfgebiet (§5 BauNVO)

   Zulässig sind
   - 1.1. Wohngebäuden neu- und farbverwandelnder Bauweise und die zugehörigen Wohnungen von Wohngebäuden.
   - 1.2. Gartenanlagen und innerwirtschaftlichen Nutzungsvorrichtungen, sowie Wohngebäude.
   - 1.3. Handwerksbetriebe, Schmiede- und Tischlerwerkstätten sowie Betriebe zur Zimmerfertigung.
   - 1.4. Handwerksbetriebe, die zur Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen.
   - 1.5. Anlagen zum sicheren Gewerbebetrieb.
   - 1.6. Anlagen für soziale Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
   - 1.7. Gartenbauanlagen.

   Nicht zulässig sind
   - 1.8. Betriebe zur Verarbeitung und Lagerung zum- und fern-verwandelnder Erzeugnisse.
   - 1.9. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB, § 16)

   Bei: D Ausnahmen Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig

3. Überbaubare Grundfläche (§23 Abs. 3 BauNVO)

   Haus- und Parkanlage sowie Garagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB, §22 BauNVO)

4.1. Für die Bebauung oder Nutzungsänderung auf den Flurstücken 585, 587/1, 587/2, 577 & 578, 579 a ist nur eine Wohnung pro Wohnhaus zulässig.
Für die Bebauung oder Nutzungsänderung auf den Flurstücken 506/2 und maximal 2 Wohnungen pro Wohnhaus zulässig.

4.2. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im "Sächsischen Bereich" der zweiseitigen Abrückungsweise sowie der einseitigen Grenzbaulinie, jeweils (ZPG), bei sich die Gebäude zur Straßenseite ohne zwischenliegenden Pflanzen unmittelbarer, d.h. zwischen Grundstücksgrenze und Straßenrand, ohne Vorgarten, Grünstreifen oder dergleichen. Die Gebäudelänge darf eine Gesamtlänge von maximalen Baukörpern von 50 Metern nicht überschreiten.
Zwischenzeitlich gemeinsamen Bereich der Grenzbaulinie und der einseitigen Baulinie ist eine Grenzbaulinie einzuschreiben (Garagenzufahrten).
Zwischenzeitlich der einseitigen Zufahrten sind in zusammenhängenden Grünstreifen zu ausgestalten.
Die Gebäudelänge darf eine Gesamtlänge von maximalen Baukörpern von 50 Metern nicht überschreiten.

4.3. Dachform

SD Satteldach
zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 29 bis 48 Grad.

Drempel mind bis 1,25 m Höhe zulässig.

Wintergärten sowie Dachaufbauten mit Giebeln sind zulässig.

Dachdeckung: Harte Dachdeckung in roten bzw. rotbraunen Farbtönen

4.4. Zweckmäßigkeitsklausel: Eine minimale Zweckmäßigkeitsklausel von 0,30 m ist zulässig.

4.5. Wand- und Farbgestaltung

- Die Gebäude sind in Putz oder Klinker in den traditionellen Farben auszuführen
- Wesentliche Hervorhebungen und Abweichungen sowie die Gestaltungselement zulässig, sind aber im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der Gemeinde abzustimmen.

4.6. Stellplätze

1. Nach § 12 LaBVO (Stellplatzverordnung) liegt die Gemeinde Lindenthal im Bereich von Ver- und Anlagepunkt von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.
   Dieses erspart sich Stellplätzen für Besucher, Lieferanten, Mitarbeiter, usw.
   Es ist ausreichend, die Stellplätze Besucher, wenn die Bauvorhaben ca. 75 m von Grenze nicht überragen.
2. Ersatz, die wegfallen der Bauten Stellplätzen verlegt, und nach § 15 LaBVO dann die Leistungsabgabe zu gewährleisten, wenn sie 25 m über Grenze überragen.

Zuständigkeiten für den Denkmalschutz:
(§9 Abs.4 und §9 Abs.6 Sächs.Denkm.Sch.G., §172 BauGB)

1.1. Alle Bauvorhaben im Ortsgebiete (ab Dorfbereich, die Bauvorhaben enthalten, sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leipziger Land Ortsamtsleiter.
1.2. Die Denkmalschutzbehörde Zuständigkeit bestimmt nach Mitteilung der Landesamtes für sächsische vom 4.1. 1995 die Gemeinde Ortsteil Breitenfeld.
2. Auf der Grundlage von Gesetzen und Anzeigen von Bauvorhaben, die zur Denkmalschutzgesetzes sowie der Denkmalschutzbehörden zuständig sind, sind Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Ur Ur