

PLANERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

A BEGRÜNNUNG, allgemein

Nähere Bestimmungen enthalten die textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes, der Bestandteil dieser Satzung ist.

A.1 Die begrünten Flächen sind naturnah anzulegen und naturnah zu unterhalten. Für Pflanzungen sind nur überwiegend standort-typische Arten zu verwenden.

A.2 Der Einsatz von Düngemitteln ist auf ein Minimum zu beschränken. Herbizide sollen nicht verwendet werden. Pestizide sind nicht zulässig.

A.3 Begrünung der öffentlichen Flächen

gemäß Grünordnungsplan Ziff. 1, 2, 4, 5, 9, 10

3.1 Die öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) sind als Naherholungsgebiete auszubilden und mit Wiesen und Spielbereichen zu gestalten.

3.2 Fußwege sind so anzulegen, daß das Wohngebiet mit der zukünftigen S-Bahnstation und der neuen Wendeeschleife der Straßenbahn verbunden ist.

3.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) sind Fuß- und Radwege für Fahrräder zulässig.

3.4 Die Bepflanzung der Teilfläche 11.1 ist durch dichte Pflanzungen gegenüber dem südlich gelegenen Wohngebiet abzusichern.

3.5 Die Blickbeziehung von der nördlichen Zufahrt (Landschaftsplatz) in Richtung Elsterau wird dauerhaft offengehalten.

3.6 Die verrohrten Bachläufe sind einzufüllen und zu renaturieren (gemäß Grünordnungsplan Ziff. 5).

3.7 Nördlich der Halleschen Straße ist ein Teich (Regenrückhaltebecken) von ca. 3.500 qm Größe anzulegen (gemäß Grünordnungsplan Ziff. 4).

3.8 Innerhalb des Gewässer-Schutzstreifens sind nur Wege in unversiegelter Ausführung zulässig.

3.9 Im Gewerbegebiet, Mischgebiet, Büro- und Dienstleistungsbereich sind entlang der Straßen Alleenbäume -10-20-Meter-Höhe- gemäß Grünordnungsplan zu pflanzen (siehe Pflanzgebot II).

A.4 Begrünung der privaten Flächen

gemäß Grünordnungsplan Ziff. 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10

4.1 Die private Grundstücksfläche wird zu mind. 25% qualifiziert und dauerhaft begrünt.

Art und Anlage der Pflanzungen sollen das Konzept - im Sinne des Landschaftsplans - unterstützen.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Baugesuch im einzelnen darzustellen.

(Siehe Grünordnungsplan: Pflanzgebot II; Ziff. 7, Einfriedungen; Ziff. 8, Aufschüttungen und Abgrabungen; Ziff. 10, 6 Gestaltung der privaten Grünflächen)

4.2 Private offene Stellplätzeflächen werden in der Regel ohne Bodenversiegelung auf sicherfähigem Bodenbelag angelegt.

Ausnahmen sind für die Anzahl der vorgeschriebenen Besucherstellplätze möglich. Sie werden durch heckenartige Buschpflanzungen an den Rändern eingegrünt. (Siehe Grünordnungsplan: Ziff. 9, Oberflächenversiegelung; Ziff. 10, 7 Private Stellplatzanlagen)

4.3 Massivbauten mit innenliegendem Flachdach erhalten bei einer Gebäudehöhe von 12-Meter-und-weniger-sowie einer Dachfläche von 100-qm-und-mehr, eine qualifizierte Flachdachbegrünung gemäß Grünordnungsplan Ziff. 6, Dach- und Fassadenbegrünung.

4.4 Jedes Gebäude erhält auf mind. 15% seiner Fassadenfläche bezogen auf die Fassadenentwicklung bauliche Vorkerhänge für eine Fassadenbegrünung und entsprechende Pflanzungen gemäß Grünordnungsplan Ziff. 6, Dach- und Fassadenbegrünung.

4.5 Die Außenwandflächen von Nebenanlagen (s. 14 Baunutzungsverordnung) und Gärten als selbständige Gebäude sowie überdachte Stellplätze sind mit rrrrenden Pflanzen zu begrünen gemäß Grünordnungsplan Ziff. 6, Dach- und Fassadenbegrünung.

B BAULICHE ANLAGEN

B.1 Bauweise

1.1 Innerhalb der Teilfläche 13 ist eine geschlossene Bauweise möglich. Für die Teilfläche 13 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Ausnahme: Bauweise ist in Abstimmung mit der Gemeinde in eingrenzenden Teilbereichen eine geschlossene Bauweise möglich.

Bauweise möglich (Handwerkshöfe). Beauftragten mit geschlossener Bauweise werden von der Gemeinde festgelegt.

1.2 Innerhalb der Teilflächen 7, 2 und 10 ist eine Grenzbebauung mit Doppelhäusern -max. Länge der Hausform 90,0 m- möglich. Für die Teilfläche 7 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt sowie eine Mindesthöhe der Gebäude von 12 m. In einer Tiefe von 22 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze muß an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden (s. 22, Ziff. 4 BauVO).

Entlang der Planstraße 2 in der Teilfläche 7, 2 sowie entlang der Planstraße 4 in der Teilfläche 10 wird eine offene Bauweise in einer Tiefe von 40 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze festgesetzt.

1.3 Innerhalb aller übrigen Teilflächen werden die Gebäude in offener Bauweise errichtet.

1.4 Bei Bauvorhaben, die in besonderem öffentlichen oder kommunalen Interesse liegen, sowie bei Bauvorhaben mit besonderer, städtebaulicher Begründung können die Maße der baulichen Nutzung in Abstimmung mit der Gemeinde im Einzelfall in einer Keziffer nach § 16 (2) BauVO überschritten werden (gemäß § 68 Abs. 1 Bauordnung des Freistaats Sachsen).

1.5 Alle Gebäude müssen mit einem zu beplantenden Mindestabstand von 6,0 m zur Straße errichtet werden (Baugrenze). Ein geringerer Abstand ist im begründeten Einzelfall möglich. Die Ausgestaltung regelt der Grünordnungsplan Ziff. 1, Pflanzgebot II.

1.6 Für städtebaulich wichtige Grundstücke - 11, 12, 8, 2, 2, 2, 2 und die Eckbebauung Verleumdungsstraße - am Kreisverkehr (Teilfläche 1,1 oder 6) - sollen Architektenwettbewerbe mit mindestens 5 Bewerbern, davon mindestens 2 aus dem Regierungsbezirk Leipzig, nach den Regeln für Wettbewerbe (GRW) der Architektenkammer durchgeführt werden.

1.7 Für die Bebauung an der Halleschen Straße in der Teilfläche 13 und Bebauung an der Verleumdungsstraße der Teilfläche 12, 2 sind der Gemeinde rechtzeitig jeweils 3 alternative Entwürfe vorzulegen.

1.8 Gebäude und bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen wie Kamine, Antenne) o.ä. dürfen eine Höhe von 20 m über Grund nicht überschreiten. Überschreitungen bedürfen der Genehmigung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit. Ref. Luftverkehr.

B.11 Bei Erarbeiten und Baumaßnahmen gilt:

1. Archäologische Funde sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52 591, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

2. Vor Beginn jedweder Erarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, O-8060 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.

3. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

4. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an den Baustellen vorliegen.

5. Die Passagen 1. bis 4. erscheinen im Wortlaut in den Bauausführungsplänen.

C GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEBAULASTEN

Die Vorhabenträger und die Gemeinde Stahlmeln sichern zu, folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundbuchrechtlich zu sichern:

C.1 Die Teilflächen 5, 1, 5, 2 und 12, 2 sind innerhalb der privaten Grundstücke mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die privaten Grundstücke in den Teilflächen 5, 1, 11, 1, 12, 2 sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

C.2 Die Teilflächen 1, 3, 5, 1, 5, 2, 12, 1 und 12, 2 sind innerhalb der privaten Grundstücke mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgungsträger zu belasten. Die privaten Grundstücke in den Teilflächen 5, 1, 5, 2, 7, 1, 8, 1 und 2 sind mit einem Leitungs-, Fahr- und Gehrecht zu Gunsten der Versorgungsgrüßer (Trinkwasserleitung, Ferngasleitung) bzw. zu Gunsten der Deutschen Reichsbahn (Starkstromleitung) zu belasten.

C.3 Die Teilflächen 2, 3, 3, 3, 5, 3, 11, 4 und 12, 3 sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die privaten Grundstücke in den Teilflächen 1, 3, 12, 1, 12, 2 und 13 sind mit einem Leitungs-, Fahr- und Gehrecht zu Gunsten der Entsorgungsträger zu belasten.

C.4 Die Teilflächen 2, 3, 3, 3, 5, 3, 11, 4 und 12, 3 (öffentliche Grünflächen) sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. der Deutschen Reichsbahn zu belasten.

D BAUABSCHNITTE

D.1 Der erste Planungs- und Bauabschnitt umfaßt die Teilflächen südlich der Starkstromtrasse 1, 1 bis 1, 4, 2, 1, 3, 1, 3, 4, 5, 3, 8, 1 südlich der Starkstromtrasse, 9, 11, 4 und 11, 5, 12, 1 bis 12, 3, sowie die Teilfläche 13.

Realisierungszeitraum:

D.2 Der zweite Planungs- und Bauabschnitt umfaßt die Teilflächen südlich der Starkstromtrasse 2, 2 und 2, 3, 5, 1 und 5, 2, 5, 3, 5, 4, 7, 1 und 7, 2, 7, 3, 8, 2, 8, 3 und 8, 4 -8, 4 nördlich der Starkstromtrasse, die westliche Randbebauung der Teilfläche 10, 11, 1 sowie 11, 2 und 11, 4.

Realisierungszeitraum:

D.3 Der dritte Planungs- und Bauabschnitt umfaßt den Rest der Teilfläche 10, sowie die Teilflächen 11, 1 und 11, 3.

E FLURSTÜCKE

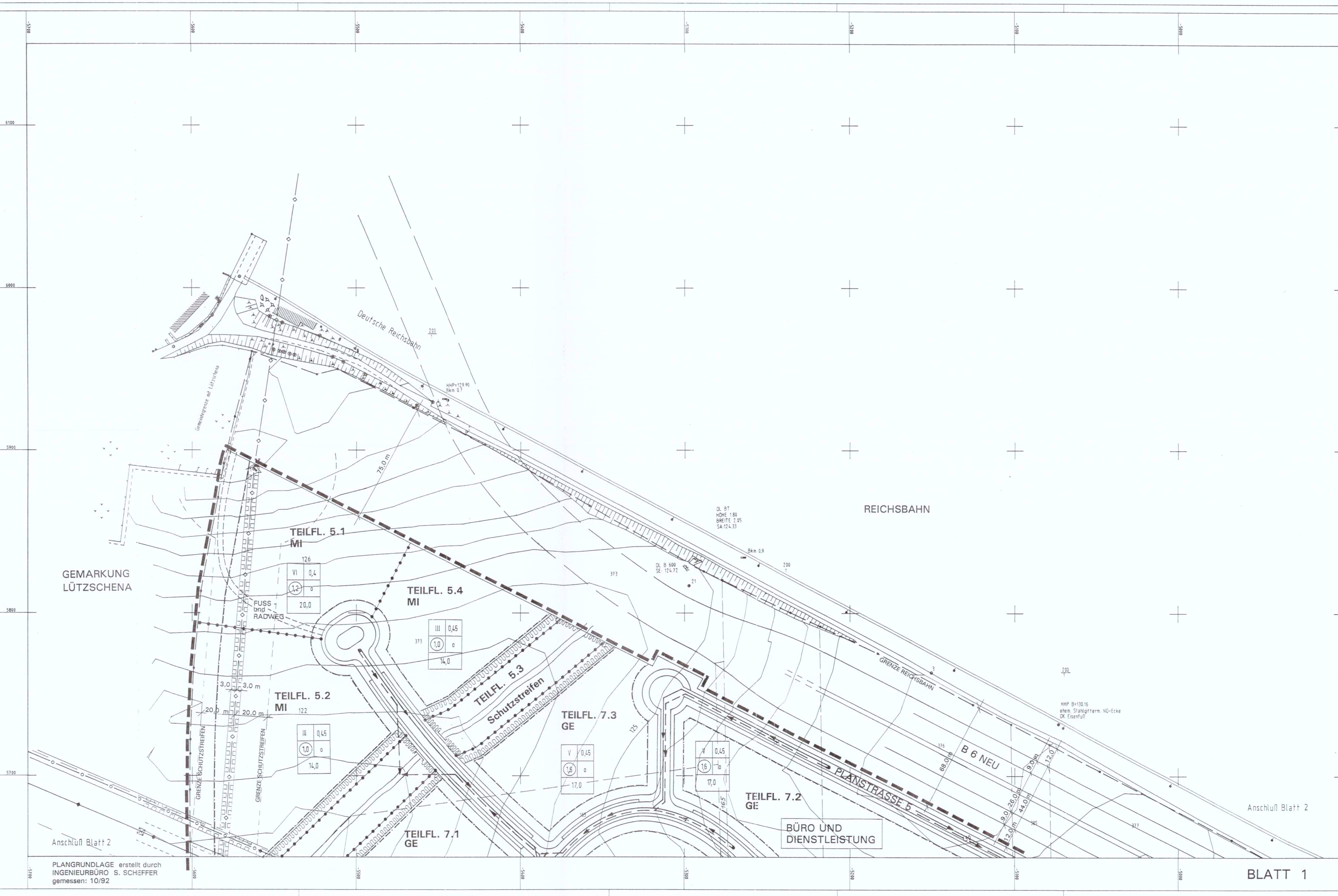
Das Planungsgebiet umfaßt die Flurstücke, wie in Anlage 2 aufgeführt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Gesetzesbestimmungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen:

1. Bundesfernstraßengesetz (FStrG): Entlang der geplanten B6neu gelten die Bestimmungen des FStrG.

Bezogen auf das einzelne Mischgebiet werden die Nutzungsarten (Bauabschnitte) auf ca. 1/3 der Büroflächen, ca. 1/3 Gewerbeflächen und mindestens 1/3 für Wohnflächen festgelegt.



VERFAHRENSVERMERKE:

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.09. bzw. 18.09.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.06.1992 den Entwurf des Teilflächen-nutzungskonzepts für das nördliche Gemeindegebiet mit Erläuterung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Teilflächen-nutzungskonzepts, bestehend aus der farbigen Planzeichnung M 1:2000 sowie der Erläuterung, haben in der Zeit vom 06.07. bis 14.08.1992 Montag bis Freitag von 7.00 bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 vom 06.07. bis zum 14.08.1992 durch Aushang ortsbekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.07.1992 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus den Planzeichnungen M 1:1000 (Pläne 2, 1 A, 2, 1 B, 2, 2 A, 2, 2 B, 2, 3 A, 2, 3 B, 2, 4 A, 2, 4 B), den Straßenverschnittsplan M 1:200, dem Übersichtsplan M 1:5000

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

der Zeit vom 23.07. bis zum 24.08.1992 während der Geschäftszeiten (Montag, Mittwoch bis Freitag von 8.00 bis 14.00 Uhr, Dienstag von 8.00 bis 18.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. 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 vom 02.07. bis zum 24.08.1992 durch Aushang ortsbekannt gemacht worden.

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

11. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen M 1:1000 und den textlichen Festsetzungen, der Anlage Straßenverschnitte M 1:2000, der Anlage Übersichtsplan M 1:5000 sowie dem Grünordnungsplan M 1:2000 mit textlichen Festsetzungen, wurde am 23.07.1992 von der Gemeindevertretung in Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.07.1992 gebilligt.

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Peschel) Bürgermeister

Stahmeln, den 22.2.93