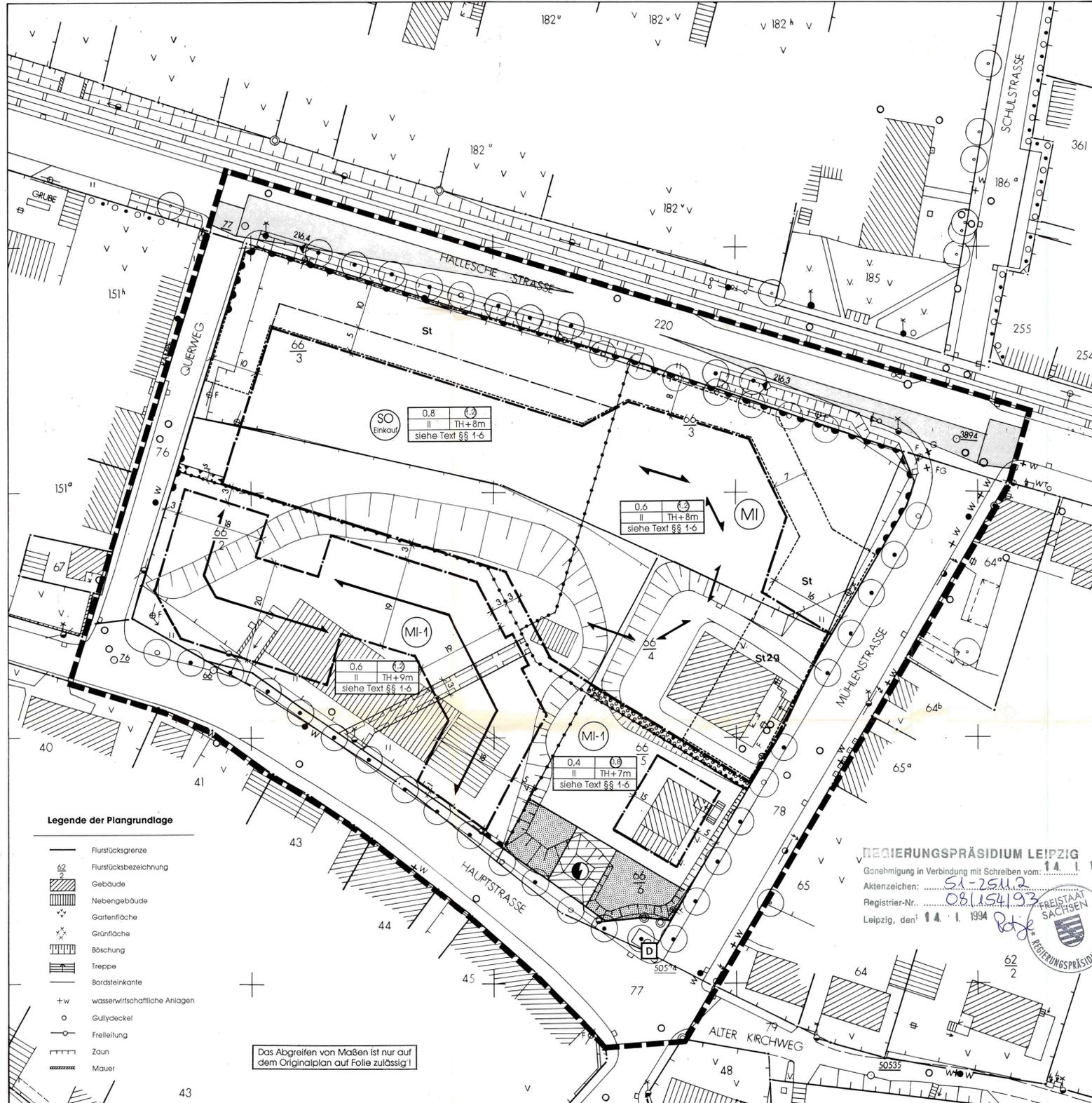


Bebauungsplan Nr.2

Ortszentrum - Gemeinde Stahmeln

Gesetzliche Grundlage der Satzung: §10 Baugesetzbuch (BauGB) und §4 Abs.1 Satz 2 Gemeindeordnung (SächsGemO)



Planzeichenerklärung

- Mischgebiet (§6 BauNVO)
- Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen (§11 Abs.3 BauNVO)
- Geschosflächenzahl
- Grundflächenzahl
- maximale Traufhöhe über Bezugspunkt gemäß §2 Abs.4 der textlichen Festsetzungen
- Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze
- vorgezogene Baugrenze für das Obergeschoß
- Hauptfrischrichtung
- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreiecke an einmündenden Straßen
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzgebot für Einzelbäume
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Stellplatzanlagen und deren Zufahrten (private Verkehrsfläche)
- Umgrenzung von Flächen für eine bis zu 2-geschossige Nutzung für Stellplätze (Parkpalette)
- Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Flächen für Maßnahmen für Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- § 1 Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- (1) Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß §11 Abs.3 BauNVO
- Im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind allgemein zulässig:
- großflächige Handelseinrichtungen mit insgesamt maximal 1200m² Verkaufsfäche, sonstige Einzelhandelseinrichtungen im Rahmen der in Abs.3 definierten gemeinsamen Obergrenze
 - Dienstleistungseinrichtungen, Büros und Praxen
 - sonstige nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen
- (2) Mischgebiete gem. §6 BauNVO
- Gemäß §6 Abs.2 Nr.6, 7 und 8 allgemein zulässige Nutzungen sind grundsätzlich nur ausnahmsweise zulässig.
- In den M1-1 Gebieten sind darüber hinaus die gemäß §6 BauNVO Abs.2 Nr.2, 8 allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Auf eine Genehmigung von Ausnahmen besteht kein Rechtsanspruch.
- (3) Verkaufsfächen und Ausstellungsfächen sind im Sondergebiet und im Mischgebiet nur bis zu einer gemeinsamen Obergrenze von insgesamt 2000m² Verkaufsfäche zulässig. Dies umfasst auch die Verkaufsfächen von Ladenhandwerk, Hausgerätereperatur und die des großflächigen Anbieters.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche** (§9 Abs.1 Nr.1 u. 2 BauGB, Ergänzungen gem. Sächs. BO)
- (1) Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- (2) Garagen sind im M1-1 Gebiet auch als Teilgarage bzw. teilweise verkerkte Garage und im M1-1 Gebiet als Parkpalette zulässig. Garagenschüsse oder Ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse gemäß §21a Abs.1 BauNVO nicht anzurechnen.
- (3) Eingeschossige Bauwerke im Bereich des Sondergebietes ohne Fenster nach Süden sind sowohl innerhalb der Abstandsfächen der Gebäude des städlich angrenzenden Mischgebietes als auch ohne eigene Abstandsfächen zulässig, wenn dadurch die Beleuchtung der Räume im Bereich des städlich angrenzenden Mischgebietes nicht wesentlich beeinträchtigt wird (§6 Abs.12 Nr.2 Sächs. BO). Der entsprechende Fassadenabschnitt ist zu begrünen.
- (4) Die Traufhöhe wird über dem Bezugspunkt der durchschnittlichen Höhe der Oberkante der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Gehwege gemessen.
- (5) Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 durch Stellplätze und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten ist im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen allgemein zulässig, wenn die Stellplätze mit wasserundurchlässigen Belagungen wie zum Beispiel Kleinfestplaster oder Rasengitterplatten versehen werden (§19 Abs.2 Satz 3 BauNVO).
- (6) Stellplätze sind vorrangig auf den dafür im Plan eingezeichneten Flächen vorzusehen. Können auf diesen Flächen die gemäß §49 Sächs. BO erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen werden, ist eine Ausweisung auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (7) Sichtdreiecke an einmündenden Straßen sind oberhalb von 80 cm von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten.
- (8) Grundsätzlich sind mindestens 10% der Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen. Ausnahmsweise kann für das Sondergebiet die Begrünung auch auf anderen Grundstücken innerhalb des Plangebietes erfolgen.
- § 3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen** (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
- (1) Mit einem Erhaltungsgebot versehene Bäume sind dauerhaft unverändert zu erhalten. Ausnahmsweise kann bei einer zwingend erforderlichen Aufweitung der Bundesstraße 66 das Erhaltungsgebot für Bäume entlang der Bundesstraße 66 aufgehoben werden.
- (2) Anpflanzgebote in den Lücken der vorhandenen straßenbegleitenden Baumreihen sind mit Bäumen der gleichen Art mit einem Mindeststammumfang von 15 cm gemessen in 1 Meter Höhe über der Erdoberfläche auszuführen.
- (3) Ebenerdige Stellplatzanlagen für PKW sind zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein einheimischer, großkroniger Laubbau auf dem Grundstück zu pflanzen. Der Stammumfang soll zum Pflanzzeitpunkt mindestens 15 cm in 1 Meter Höhe über der Erdoberfläche betragen.
- (4) Ebenerdige Stellplatzanlagen für PKW mit mehr als 20 Stellplätzen sind auf den für das Abstellen vorgesehenen Flächen mit wasserundurchlässigem Material (Rasengitterplatten, Kleinfestplaster) zu befestigen.
- (5) Als Pflanzmaterial soll im Plangebiet zur Anwendung kommen:
- Bäume: Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Sträucher: Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Gemeiner Zwergmispel (*Coloniastrum intergermanum*), Gemeiner Wacholder (*Juniperus communis*)
- § 4 Maßnahmen des Immissionsschutzes** (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- (1) Aufgrund des Verkehrslärmes der Bundesstraße 66 können die Richtwerte der DIN18005 für Mischgebiete im an die Bundesstraße 66 angrenzenden Bereich nicht vollständig eingehalten werden.
- (2) Auf der Fläche für Maßnahmen für Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 66/4 und 66/5 ist durch geeignete und in das Ortsbild eingepasste Schallschutzmaßnahmen (z.B. begrenzte Schallschutzwand) sicherzustellen, daß die Immissionsrichtwerte der DIN18005 für Wohngebäude (allgemeines Wohngebäude) durch Lärm, der auf den Parkflächen des Flurstückes 66/5 entsteht, am Wohngebäude auf dem Flurstück 66/5 nicht überschritten werden.
- § 5 Baugrund, Standortfestigkeit** (§9 Abs.2 Nr.1 und 3 BauGB)
- (1) Die im Plangebiet vorhandenen Böschungen und Hänge sind, soweit sie nicht bei der Errichtung von Gebäuden ohnehin gestrichelt werden, so zu gestalten, daß eine Gefahr durch Abrutschen der Hänge ausgeschlossen wird.
- (2) Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Braunkohleschicht) sowie der Möglichkeit von geringtägigen Bodenbelastungen sind im Rahmen der Bauanforderungen Bodenuntersuchungen und eine geotechnische Erkundung durchzuführen und ggf. Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.
- Das Gelände ist von Beginn jeglicher Bauarbeiten auf Altmutterlöss abzusuchen.
- § 6 Gestaltung baulicher Anlagen** (§83 Sächs. BO)
- (1) In den Mischgebieten sind nur Gebäude mit Ausnahme der Parkpalette mit einer Dacheinigung von mindestens 30° zulässig.
- (2) Im Sondergebiet ist gegenüber der Bundesstraße 66 eine geeignete Dachfläche mit Ziegel- oder Betonziegeldeckung anzubringen.
- (3) Als Fassadenoberfläche sind nur Putz, Klinker oder eine Kombination aus beiden Materialien zulässig.

Legende der Plangrundlage

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Gebäude
- Nebengebäude
- Gartenfläche
- Grünfläche
- Böschung
- Treppe
- Bordsteinkante
- wasserwirtschaftliche Anlagen
- Gullydeckel
- Freileitung
- Zaun
- Mauer

Das Abgreifen von Maßen ist nur auf dem Originalplan auf Folie zulässig!

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
 Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 14.1.1994
 Aktenzeichen: 08.1-2511
 Registrier-Nr.: 08.154193
 Leipzig, den 14.1.1994



Maßstab 1:500



Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevorstellung Stahmeln vom 07.12.1992. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.12.1992 bis zum 18.01.1993 erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §24a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 Abs.3 BauVO beteiligt worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 21.01.1993 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.01.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 21.01.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie Abnahme von Grenzmaßen ist erst nach deren öffentlicher Überprüfung zulässig.

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 13.08.1992). Eine Abnahme von Grenzmaßen ist erst nach deren öffentlicher Überprüfung zulässig.

Erarbeitung des Bebauungsplanes: Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. Jacqueline Funke (Architekt für Stadtplanung / Architektenkammer LSA 0551-821-d), 06712 Zeitz, August-Bebel-Str. 12, 30163 Hannover, Silesienstraße 3, Tel./Fax Nr. (Hannover) 0511/993138. Fassung vom: 20.01.1993, zuletzt geändert am 15.10.1993.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.06.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.6) geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach §3 Abs.3 Satz 2 i.V.m. §13 Abs.1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 14.06.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.06.1993 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Die Freilegung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom 1993 bis zum 1999 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht 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 Entschädigungsansprüchen (§§44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 1999 in Kraft getreten.

Stahmeln, den 18.01.1993
 Peschel
 Bürgermeister

Stahmeln, den 30.01.1993
 Peschel
 Bürgermeister

Stahmeln, den 21.01.1993
 Peschel
 Bürgermeister

Stahmeln, den 30.01.1993
 Peschel
 Bürgermeister

Stahmeln, den 21.01.1993
 Peschel
 Bürgermeister

Stahmeln, den 09.03.1993
 Peschel
 Bürgermeister

Leipzig, den 28.6.93
 i.V. Böttner
 Leiter des Katasteramtes

Zeitz, den 15.10.1993
 Funke
 Architekt für Stadtplanung

Stahmeln, den 14.06.1993
 Peschel
 Bürgermeister

Stahmeln, den 14.06.1993
 Peschel
 Bürgermeister

Stahmeln, den 14.06.1993
 Peschel
 Bürgermeister

Stahmeln, den
 Peschel
 Bürgermeister

Stahmeln, den
 Peschel
 Bürgermeister

Stahmeln, den
 Peschel
 Bürgermeister