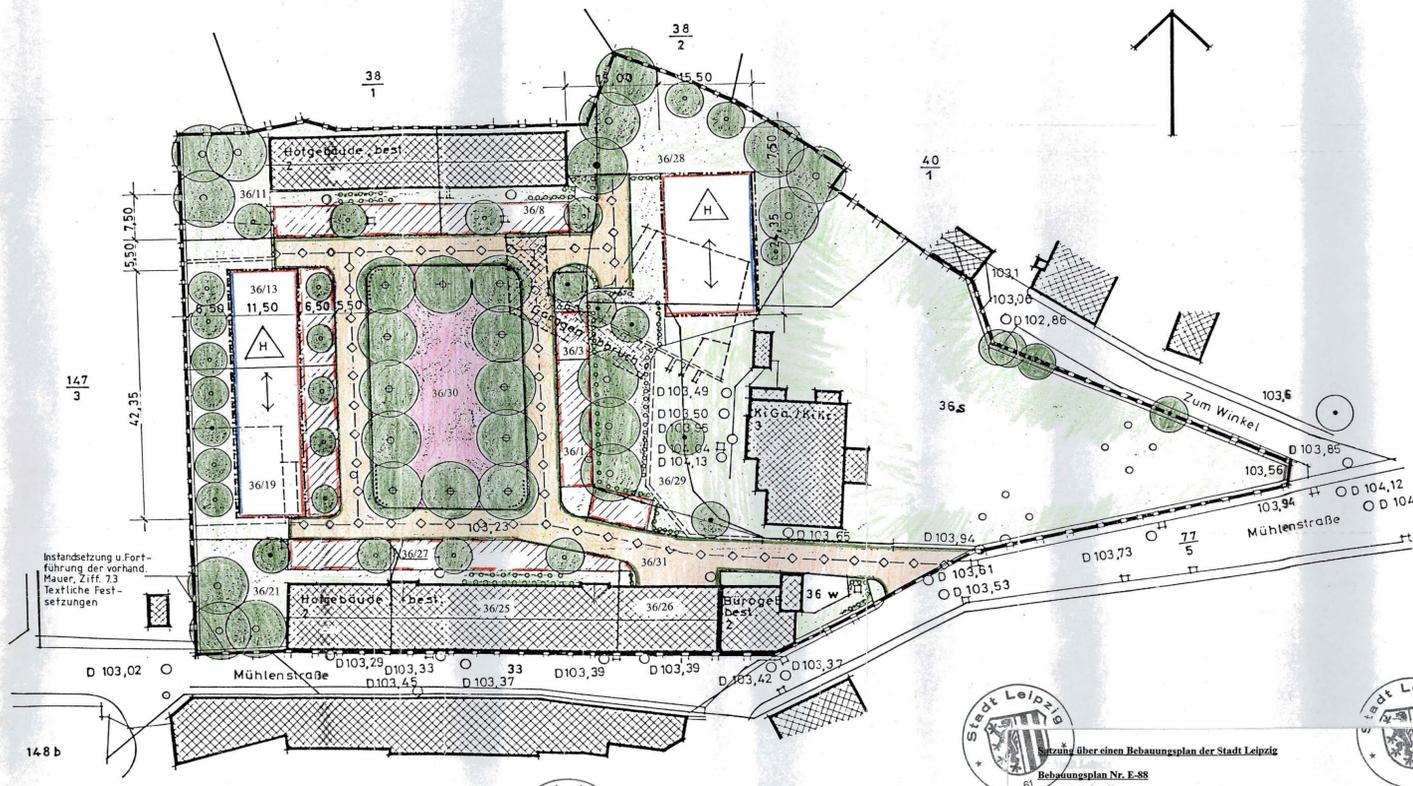


BEBAUUNGSPLAN GUTSHOF STAHMELN



Zeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

M I	MISCHGEBIET, PAR. 6 BAUNVO
II	OFFENE BAUWEISE, PAR. 22, ABS. 2 BAUNVO
0,6	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
1,2	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE PAR. 16 UND 20 BAUNVO
SD	GRUNDFLÄCHENZAHL, PAR. 16, 17, 19 BAUNVO
DN	GESCHOSSFLÄCHENZAHL, PAR. 16, 17 U. 20 BAUNVO
TH. MAX.	SATTELDACH
FH. MAX.	DACHNEIGUNG
→	MAX. TRAJFHÖHE : 6,50 M
←	MAX. FIRSHÖHE : 12,20 M
↔	FIRSTRICHTUNG
---	BAUGRENZE, PAR. 23 ABS. 3 BAUNVO (DARF NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN)
---	BAULINIE, PAR. 23 ABS. 2 BAUNVO (MUSS BEBAUT WERDEN)
---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES PLANES
---	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (MISCHFLÄCHE) PAR. 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB.
---	PARKFLÄCHEN
---	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
---	BÄUME, VORH.
---	BÄUME, NEU, S. GRÜNORDNUNGSPLAN
---	FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF, S. GOP.
---	PFLANZFLÄCHEN S. GOP.
---	VORH. BEBAUUNG
---	ABBRUCH
---	VERSORGUNGSSTRASSE
---	DECKELHÖHE

Verfahrensmerkmale

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a, Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Fassung vom 21. November 1994 beteiligt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Plandarstellung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C) sowie dem Grünordnungsplan (GOP), hat in der Zeit vom 25.09.96 bis zum 30.09.96 während der Dienstzeiten nach § 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsbekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Plandarstellung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C) sowie dem Grünordnungsplan (GOP), wurde am 16.12.96 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen in der Fassung vom 16.12.96.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C) sowie dem Grünordnungsplan (GOP), wurde am 16.12.96 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen in der Fassung vom 16.12.96.
- Die am 16.12.1996 beschlossene Satzung Bebauungsplan Gutshof Stahmeln Beschl.-Nr. 161-12/96 wurde aufgehoben.
- In den Bebauungsplanentwurf wurden zusätzliche Festsetzungen aufgenommen, die aber die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Bürger wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 05.01.1998 aufgefordert.
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange und Bürger am 20.04.1998 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C) sowie dem Grünordnungsplan (GOP), wurde am 20.04.1998 als Satzung beschlossen in der Fassung vom 08.04.1998.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C) sowie dem Grünordnungsplan (GOP), wurde am 20.04.1998 als Satzung beschlossen in der Fassung vom 08.04.1998.



11. Festsetzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerehalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

12. Mängel der Abwägung

Innerehalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach §§ 16 Abs. 2, 17 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,6.
- Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach §§ 16 Abs. 2, 17 Abs. 1 BauNVO beträgt 1,2.
- Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO).
- Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) bestimmt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,20 m. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der gedachten Außenwandlinie mit der Oberkante Dachdeckungsmaterial. Die Firsthöhe wird gemessen bis Oberkante Dachdeckungsmaterial. Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die natürliche bzw. in der Baugenehmigung festgelegte Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Als Bauweise wird offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die durch besonderen Planschutzbereich dafür gekennzeichnet sind, sind nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im Plan festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).
- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Stellplätze sind im gesamten Plangebiet nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 1 BauNVO).
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die im Plan gekennzeichnete Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1 In den Gebäuden, die unmittelbar an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen sowie in der bestehenden Gutshof-Villa, sind an den südlichen und östlichen Gebäudefassaden Fenster der Lärmschutzklasse 3 in allen Vollgeschossen zu verwenden. Sofern diese Räume zur Nachzeit schutzbedürftig sind (insbesondere Schlafräume), sind Belüftungsmöglichkeiten bei geschlossener Fensterverschiebung vorzusehen.
7.2 In den Dachgeschossen der in Ziffer 7.1 genannten Gebäude ist durch geeignete technische Maßnahmen an den Umfassungsbauten sicherzustellen, daß ein Innenraumpegel von tagüber 35 dB (A) und nachts 25 dB (A) eingehalten wird, sofern dort Aufenthaltsräume untergebracht werden.
7.3 Die ehemalige Hofmauer, die sich südwestlich an das vorhandene Hofgebäude an der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches anschließt, ist zu sanieren, bis zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches fortzusetzen und zu Lärmschutzwecken zu erhalten.
7.4 Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen nach den vorangehenden Absätzen 7.1 und 7.2 gilt auch für den Fall, daß die bestehenden Gebäude durch neue Gebäude ersetzt werden. In diesem Fall gelten die genannten Festsetzungen jeweils für die südlichen und östlichen Fassaden der Gebäude an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie an der südlichen und östlichen Fassade eines neuen Gebäudes, das anstelle der Gutshof-Villa errichtet wird.
- Grünflächen, Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzangebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
8.1 Die Platzfläche, sowie sämtliche Verkehrsflächen sind so zu befestigen, daß die Verwitterung vor Ort möglich wird. Als Material für die Platzfläche und die Stellplätze ist Wildpflaster zu verwenden. Vorhandene Materialien sollen nach Möglichkeit wiederverwendet werden. Die Verkehrsflächen sind mit Betonwerkstein (Sandsteinfarben) zu verlegen. Die Hauseingänge sind ebenfalls mit Betonwerkstein zu befestigen.
8.2 Für die Freiflächen der bebauten Grundstücke wird ein Pflanzgebot festgesetzt, nach dem im Verhältnis von Baumkronenfläche zur Gesamtfäche ein Anteil von mindestens 30 % mit Bäumen und Großsträuchern zu bepflanzen ist. Als neu zu pflanzende Gehölze sind nur Laubbäume gemäß der Listen A, B und C der Anlage 1 zulässig. Die Gehölze sind zu pflanzen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind umgehend durch gleichwertige zu ersetzen.
8.3 Mietergärten und Gemeinschaftsflächen sind als optisch zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Sie sind mit 50 % Rasenfläche oder bodendeckenden Pflanzungen anzulegen. In den Mietergärten ist jeweils mindestens ein Obstbaum gemäß Liste B der Anlage 1 zu pflanzen. Zur Einfriedung der einzelnen Mietergärten bzw. zur Abgrenzung der Gemeinschaftsflächen gegenüber den Mietergärten dürfen nur geschlossene Hecken mit einer Endhöhe von maximal 1 m verwendet werden. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.
8.4 Das anfallende Dachwasser soll soweit wie möglich im gesamten Baugrundstück in Zisternen gesammelt und genutzt werden.
8.5 Die Giebelwände der Wohnhäuser sind mit Kletterpflanzen nach Liste D der Anlage 1 zu begrünen.
8.6 Mittelplatz und Stellflächen sind entsprechend den Planschutzbereichen mit Bäumen zu bepflanzen. Der Mittelplatz ist mit Stiel-Eichen ("Quercus robur") einseitig zu bepflanzen. Zur Begrünung der anderen Stellplätze ist Paul's Scaur ("Crataegus laevigata") zu verwenden.
8.7 Der vorhandene Gehölzbestand, insbesondere im Bereich des Kindergartens, ist zu erhalten und zu pflegen. In jeder Phase der Bauführung sind die erhaltenswerten Bäume gem. DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
8.8 Soweit Großbäume abgängig sind, ist Ersatz zu pflanzen.
9. Gestaltung
Es gelten die folgenden Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 4 Sächs-BauO):
9.1 Für die Wohngebäude (Neubau) sind nur Satteldächer mit gegenüberliegenden, geneigten Dachflächen zulässig. Der Dachbestand darf maximal 0,5 m betragen. Bei Gebäudevergrößerungen kann die Dachneigung verändert werden, um sie den vorhandenen Gebäudeformen anzupassen.
9.2 Dachschneisen sind nicht zulässig. Die Dachgauben sind in Form und Größe dem Giebel (alte Vorlage) der vorhandenen Gebäude anzupassen.
9.3 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Pfläfen zulässig. Die Farbe ist den vorhandenen Gegebenheiten anzupassen.
9.4 Die Fassaden der Neubauten sind sogenannte "Lochfassaden". Zur Fassadengliederung werden analog der vorhandenen Bebauung Erker und Vorsprünge angeordnet (0,6 m vor der Baulinie). Die Fassaden sind mit Vormauerziegeln gefügt bzw. als Putzfasaden mit Klinkergerieben auszuführen. Die Farbgestaltung ist den vorhandenen Gegebenheiten anzupassen.
Die Fensterflächen sind kleinteilig durch Sprossen (glasfrei oder Vorsturz aus gleichem Material) zu gliedern. Fenster und Türen sind aus Holz zu fertigen. Sichtbare Holzelemente (Dachgesimse, Verschalungen) sind deckend in nicht auffälligen Tönen zu streichen oder mit Holzlack (Farbwert der vorhandenen Holzteile) zu streichen. Glänzendes Metall ist nicht zulässig.
- Grundstückseinfriedungen dürfen nur eine maximale Höhe von 1 m aufweisen und in Form von Hecken und Zäunen ausgebildet werden. Dies gilt nicht für die äußere Einfriedung des ehemaligen Gutshofes.
- Hofbefestigungen sind entsprechend den historischen Vorgaben mit Wildpflaster auszuführen. Vorhandene Materialien sollen nach Möglichkeit wiederverwendet werden.
- Hinweise
Auf die Pflichten, die nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz bestehen, insbesondere auf die Meldepflicht vor Bodenfinden gem. § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Anlage 1

Artenliste A Bäume	Artenliste B Obstbäume, jeweils in Sorten
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Rohkornel	Aesculus hippocastanum "Bananen"
Robuche	Fagus sylvatica

Anlagenliste C Strauchpflanzungen und Hecken

Geißweide	Ligustrum vulgare
Äpfel-Johannisbeere	Ribes alpinum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schwarze Johannisbeere	Ribes alpinum
Europäische Pfaffenhütchen	Eonymus europaeus
Flieder	Syringa vulgaris
Gemeiner Haselstrauch	Corylus avellana
Blauer Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Gemeine Scheuchzelle	Viburnum opulus
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Anlagenliste D Kletterpflanzen

- Nordweide, Begleitung mit innererlicher Selbstklimmern, A. B. Hedera helix
- Opelweide, Begleitung mit innererlicher Selbstklimmern
- Stolweide, Begleitung mit sommergrünen Selbstklimmern z. B. Wilder Weiß Parthenocissus, Triumpfpalme, Waldrebe Clematis, Echter Wein Veilch, oder Spireaklimmern, Kletterrosen, Rose
- Bei diesen Kletterpflanzen sind z. T. Rankhilfen (z. B. Spalier) anzubringen. Es ist darauf zu achten, daß die Rankhilfen einige Zentimeter Abstand zur Wand haben, um so den im Sommer wichtigen Kühleffekt zu verstärken.
- Wertevorteil, Begleitung mit sommergrünen Schlingpflanzen

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan "Gutshof Stahmeln"

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2252), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I. S. 1189).

Baumutzungsverordnung (BauMUV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planschutzes (Planzulassungsverordnung 1990, PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 38).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 zur Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Naturschutzes (BGBl. I. S. 1458).

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz, SächsNatSchG) in der Fassung vom 11.10.1994 (GVBl. S. 160), ber. GVBl. 1995, S. 106).

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26.07.1994 (GVBl. S. 1401), geändert durch das Änderungsgesetz vom 29.03.1996 (GVBl. S. 122).

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung vom 21.04.1993 (GVBl. S. 301, ber. GVBl. S. 445), zuletzt geändert durch Art. 1 des Kommunalrechtsänderungsgesetzes vom 22.07.1996 (GVBl. S. 281).

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 05.11.99
Aktzeichen: 57/100/109
Registrier-Nr.: 08/03/109
Leipzig, den 05.11.1999

BAUHER: GEMEINDEVERWALTUNG LÜTZSCHENA STAHMELN
PROJEKT: GUTSHOF STAHMELN
PLAN: BEBAUUNGSPLAN
BLATT-NR./REG.-NR.: 001
PLÄNER: Hönisch
BAUHER: K.-H. HÖNSCH, ARCHITEKT BOB

MASS-STAß: 1:500
DATUM: 30.01.96
ÄNDERUNG: 5.12.97
8.04.98 Schulze

E-88