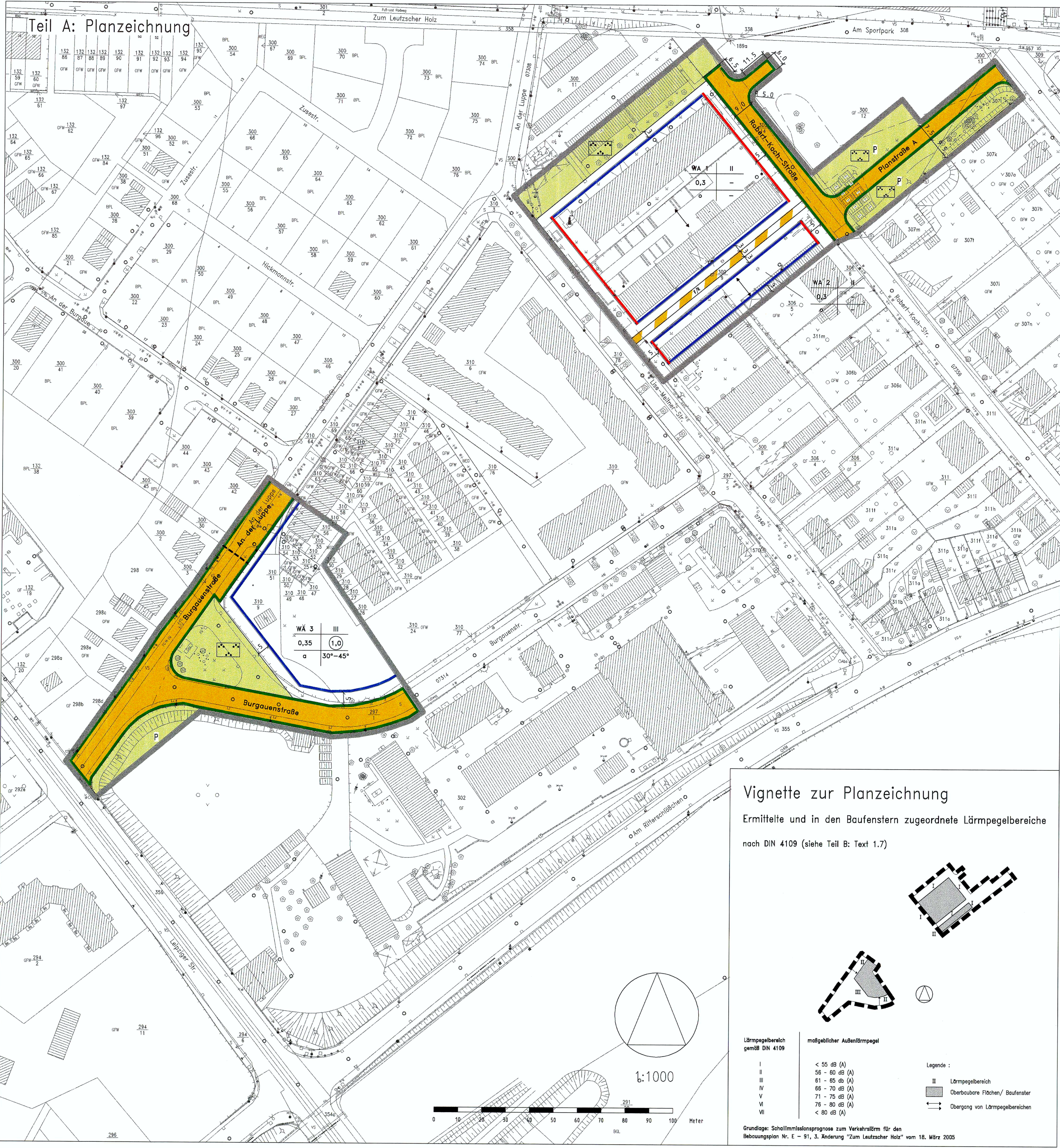




Planzeichenerklärung [entsprechend PlanzV 90]

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB]

Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB]

WA 1 Allgemeines Wohngebiet [gemäß § 4 BauNVO]
[§ 1 Abs.3 i.V.m. Abs.2 Nr.3 BauNVO]
bei der Ziffer handelt es sich um die laufende Nummerierung der Baugebiete

Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO]

0,3 Grundflächenzahl [§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO] als Höchstmaß [§16 Abs. 4 BauNVO]
1,0 Geschossflächenzahl [§ 16 Abs.1 und 2 Nr.2 BauNVO] als Höchstmaß
III Zahl der Vollgeschosse [§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO]

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB]

○ offene Bauweise [§ 22 Abs.2 BauNVO]
○ abweichende Bauweise [§ 22 Abs.4 BauNVO]
— Baulinie [§ 23 Abs.1 und Abs.2 BauNVO]
— Baugrenze [§ 23 Abs.1 und Abs.3 BauNVO]
←→ Firsttrichtung [§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB]

Verkehrsfläche [§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB]

— Straßenverkehrsflächen
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F / R Zweckbestimmung: Fußweg / Radweg
— Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen [§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB]

— Öffentliche Grünfläche
— Zweckbestimmung: Parkanlage
— Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

— Räumliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes [§ 9 Abs.7 BauGB]

II. Darstellung ohne Normcharakter

Nutzungsschablone Baugebiet

Baugebiete	Geschossigkeit
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung
Abgrenzung zwischen 2 Straßenabschnitten	

III. Darstellung der Plangrundlage

— Vorhandenes Gebäude
— Flurstücksgrenze
25 Flurstücksnummer, z.B. 25
— Böschung

Teil B: Text

I. Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB]

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) ist die Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
[§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

1.1.2 Nebenanlagen, Garagen (auch überdachte Stellplätze/ Carports) sind nur eingeschossig zulässig.

1.2 Bauweise der baulichen Anlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt.
[§ 22 Abs. 4 BauNVO]

1.3 Mindestmaße der Baugrundstücke

[§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB]

In den allgemeinen Wohngebieten (Bereiche WA 1 und WA 2) beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 400 m².
Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt 60,0 m.

1.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

a) Nebenanlagen sind bis zu einer max. Grundfläche von insgesamt 18 m² pro Grundstück zulässig.
[§ 14 BauNVO]
b) Garagen (auch überdachte Stellplätze/ Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]
c) Garagen müssen von den öffentlichen Verkehrs- und Wegflächen einen Abstand von mind. 5 m einhalten. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]
d) Die Zufahrtsbreiten dürfen bei Einzelgaragen max. 3,00 m und bei Doppelgaragen max. 5,00 m betragen. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]
e) Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie in einem 5 m tiefen Grundstücksstreifen liegen, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

1.5 Grünflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

In den öffentlichen Grünflächen (Flurstücks-Nr. 300/11 und 300/12 im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches) sind unterirdische Regenüberlaufbecken zulässig.
Sie sind mit Rasenflächen und Gehölzen zu begrünen. Der Erdauflauf beträgt mind. 0,80 m.
Bei Baumpflanzungen sind durch Modellierungen bis 1,20 m Erdreich aufzutragen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

1.6.1 Maßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Für die Befestigung von Parkplätzen sowie Zufahrten, Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässige bzw. wasseraufnehmende Materialien mit einer Versickerungsrate von mindestens 40 % (z.B. Schotterterrassen, wasserbundene Decken, Rasengittersteine, Okopflaster - s. DIN 1986) zu verwenden. Die Befestigung ist so auszuführen, dass das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen und an ihrem Rand versickern kann.

1.6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

1.6.2.1 Maßnahmen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Hinweis: Für diese Pflanzmaßnahmen gilt die Pflanzempfehlung Liste 5 (s. Anhang der Begründung zu diesem Bebauungsplan).
a) Es ist mindestens 1 Baum pro 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu pflanzen.
b) Vor-, Mieter- und Hausgärten sind entsprechend zu begrünen. Als Obstbäume sind lokaltypische Sorten zu verwenden.
c) Grenzmauern und Zune sind zu mind. 50% ihrer Fläche zu begrünen.
d) Ergänzung von Gehölzen darf nur mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen entsprechend Pflanzempfehlung Liste 5 erfolgen.

1.6.2.2 Fassaden- und Dachbegrünung

a) Mind. 20 % der Wandflächen sind zu begrünen.
Erforderliche Rankhilfen sind anzubringen, notwendige Pflanzstreifen auszuweisen.
b) Flachdächer und geeignete Dächer bis 10° sind mindestens extensiv zu begrünen.

1.7 Immissionsschutz

1.7.1 Lärmschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Für die Gebäude im Plangebiet werden erforderliche Schalllärmmasse der Außenbauteile im Sinne der DIN 4109 festgesetzt, die den Anforderungen der jeweils dargestellten Lärmpegelbereiche genügen.
Für Schlafräume im WA C4 werden fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

1.7.2 Brennstoffe [§ 9 (1) Nr. 23 BauGB]

Die Verbrennung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung ist nur zulässig, wenn bei der Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen durch Staub und Stickstoffdioxid (NO_x) als bei der Verbrennung von Erdgas "H" auftreten.
Für Anlagen zur Wärmeversorgung sind folgende maximalen Schadstoffausstoßwerte einzuhalten:
Staub: 1 mg/kWh
NO_x: 175 mg/kWh

1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 Abs. 2 BauGB]

In den Baugebieten darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens nicht höher als 0,80 m über der mittleren Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstückes, liegen.

2. Öffentliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 4 SächsBO]

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen [§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

2.1.1 Dächer

a) Die Breite der einzelnen Dachgaube/ des einzelnen Dacheinschnittes je Dachseite darf ein Drittel der Dachbreite nicht überschreiten.
Die Summe der Breiten aller Dachgauben/ Dacheinschnitte je Dachseite darf die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.
b) Dacheinschnitte sind nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachseite zulässig.
Je Dachseite sind entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zulässig.
c) Als Dachgauben sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreiecksgauben zulässig.
Der Abstand zweier Gauben zueinander muss mind. 1,0 m und der Abstand der Gauben von der Dachkante mind. 1,25 m betragen.
Der First des Giebeldaches muss mind. 1,0 m des Hauptdachfirstes anschließen (gemessen parallel zur Dachhaut).
Gaubenvordächer müssen mindestens 30 cm hinter der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sein.

2.1.2 Fassaden

a) In den allgemeinen Wohngebieten sind die Fassaden der Gebäude zu verputzen.
Gebäudesockel sind in der Ausführung Putz-, Bruchstein- und Sandsteinsockel zulässig.
Für die Farbgebung sind Erdfarben (Ocker, Sand und Beigelöne) oder gebrochenes Weiß zu verwenden.
Für Fenster und Türen sind stehende Formate und stehende Fensterteilungen vorzusehen.
b) Signal- und Leuchtfarben sind an den Gebäudeaußenflächen unzulässig.

2.1.3 Werbeanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten:
a) Oberhalb des 1.0G sind keine Werbeanlagen zulässig.
b) Im Bereich des 1.0G sind nur Fahnentransparente oder Stechschilder zulässig.
c) Einzelbuchstaben direkt an der Außenwand befestigt, sind zulässig bis zu einer max. Buchstabenhöhe von 0,50 m.

2.2 Maßnahmen auf unbebauten Flächen für Müllsammelstellen und Einfriedungen

[§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO]

a) Eine Befestigung der unbebauten Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Zugänge sowie für Sitzterrassen.
b) Standplätze für Müllsammelbehälter sind mit Hecken abzupflanzen, so dass sie direkter Sicht entzogen sind.
c) An öffentlichen Flächen sowie im Vorgartenbereich sind folgende Einfriedungen zulässig mit:
- Stelkante maximal 10 cm Höhe mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Gehölzen (max. 0,70 m Höhe)
- senkrechter Holzlattenzaun bis max. 0,70 m Höhe oder anlage Einfriedung aus Metall, z.B. Guss Eisen.
Im übrigen Grundstücksbereich darf die Gesamthöhe einer Einfriedung 1,80 m nicht überschreiten. Soweit Drahtgeflecht verwendet wird, ist eine Hinterpflanzung mit Hecken aus bodenständigen Gehölzen herzustellen. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

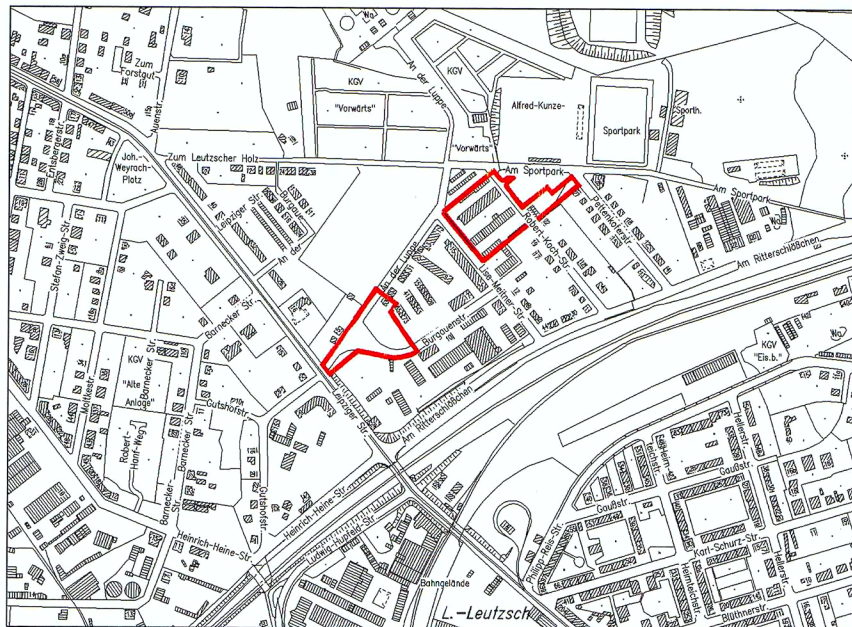


Bebauungsplan Nr. E-91 3. Änderung Zum Leutzscher Holz

Stadtbezirk: **Alt-West**
Ortsteil: **Böhlitz-Ehrenberg**

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne (bzw. vorhandene)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stadtplanungsamt

Planverfasser:	Stadtplanungsamt	27.03.06 P. W. H.
Planfassung gemäß	§ 3 (1) BauGB § 4 BauGB § 3 (2) BauGB § 3 (3) BauGB § 10 (1) BauGB § 10 (3) BauGB	P. W. H. 27.03.06 P. W. H. 20.04.06
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift Datum/Unterschrift	