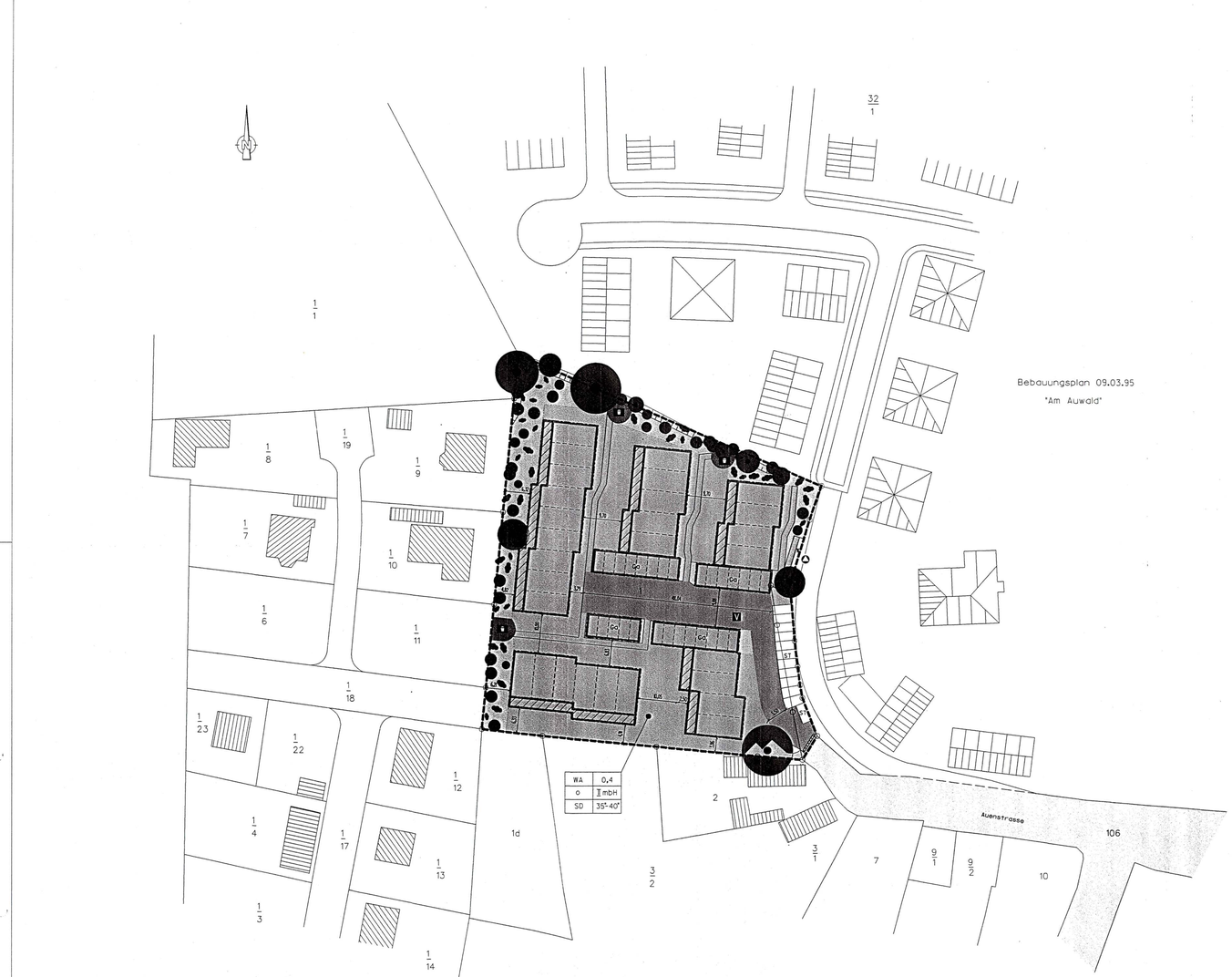

Schriftlicher Teil

I. Grundlagen

II. Rechtsgrundlagen

Paragraph 233 Abs.1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl.I S. 2141),

BauGB vom 08.12.986 (BGBl.I S. 2253) in der zuletzt gültigen Fassung vom 20.12.988 (BGBl.I S. 2080),

BauNvoVO vom 23.04.1993 (BGBl.I S. 623) in der zuletzt gültigen Fassung vom 18.12.986 (BGBl.I S. 1637)

Sachsen vom 26.01.1994 (GoMaO/BL.I S. 140), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.1997 (GoMaO/BL.I S. 279)

Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.1991 (BGBl.I S. 2123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl.I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.90.

Sachsische Gemeindeordnung (SächsGemO) vom 21.07.93.

Die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

Landesentwicklungsplan Sachsen

Regionalplan Westsachsen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO)

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

Es wird festgesetzt:

Gewerbe Gartungsbereich: WA (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs.1,Nr.1, BauGB)

GRZ = maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,4 (§ 17 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 4,Satz 1BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von hundert überschritten werden,hochstens jedoch bis zu 0,8 durch die Grundflächen von GA.Überschreitungen in geringfügigen Ausmaße können zugelassen werden.

Bei der Ermittlung und Bewertung der Grundflächenzahlist das Gesamtgrundstück massgebend.

maximale Traufhöhe: 6,30 m ab festgelegter Geländeoberfläche

Die Sockelhöhe ist bis maximal0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe wird von den anschliessenden Erschliessungsstraßen (Fahrbahnkante in Grundstücksmitte) bis zur Oberkante Fertfußboden im EG gemessen.
Ausnahmen können zugelassen werden.

1.3 Zahlder Vollgeschosse (§ 9 BauGB)

Es werden 2 Vollgeschosse und ein nicht anrechenbares Dachgeschoss zugelassen.

1.4 Bauweise (§ 9, Abs.1,Nr. 2 BauGB)

Fur das gesamte Festsetzungsgebiet wird die offene bauweise festgelegt.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs.1,Nr. 2 BauGB)

siehe Planeintrag

1.6 Ueberlage der baulichen Anlagen (§ 9, Abs.1,Nr. 4, BauGB)

Mit der Bauantragsstellung ist der Nachweis über die sachte Ueberlage durch Eintragung von vorhandenen und geplanten Versorgungsleitungen zu erbringen.

1.7 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9, Abs.1,Nr. 4, BauGB)

Es wird festgesetzt, dass sich Garagen in den abgrenzbaren von besonderen Bauteilen keine eigene Grenzbeziehungen aufgebauen brauchen und das die besondere Lage von 8 m,bei einer seitlichen Grenzlinie sind zu 3 m,überschritten werden. (§ 9, Abs.6, BauGB).

Garagen und überdachte Stellplätze L.S. dürfen in den Bauflächen und in den ausgewiesenen und überbaubaren Flächen nur eingeschossig zulässig.

1.8 Nebenanlagen (§ 14, BauNVO)

Nebenanlagen (§ 14, Abs.1BauNVO) sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.Ausnahmsweise können Einfriedungen zugelassen werden. Siehe hierzu 2.11, 2.6.

1.9 Bepflanzung (§ 9, Abs.1,Nr.25 BauGB)

Pflanzgebot

Zur landschaftlichen Einbindung,zur Durchgrünung des Gebietes,zur Vernetzung ökologischer Strukturen und als Ausgleich für die Flächenversiegelung durch Überbauung sind in den festgesetzten Arzeln Einzelbäume und Strauchgruppen zu pflanzen. In den vorhanden und Grünflächenzugaben sind die grünordnerischen Festsetzungen integriert.

1.9.1 Flächen mit Gestaltungsvorschriften

Vorgartenflächen

Vorgartenflächen sollen mit Bäumen,Sträuchen und Strauchern bepflanzt werden. Ausgenommen sind baumartige Koniferen wie Lebensbaum,Zedern und Eberfichten von Kontoner (Pflanzung entsprechend nach Pflanzliste Pkt.2,2,4).

Obstbäume sind als solitäre und nicht entning von Grundstücksflächen zu pflanzen.

1.9.2 Stellplätze,und Wege

Diese sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
Die Stellplätze werden jeweiligen dem istlichen Grundstück mit einem Zaun abgegrenzt.

2.9.3 Fassadenbegrünungen

Es wird ein hoher Anteil begrünter Fassaden an den Garagen angestrebt, Wahlgemäß sollen die geschlossenen Wände der Garagen begrünt werden.

2.9.4 Pflanzlisten

Es wird bindend festgelegt, dass pro 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche i qm auch für Versorgungs-Fugende Begrünungen durchzuführen sind.

(Baum 1 Stammumfang mind.6 cm)
2 Strauucher Höhe ca.100 bis 150cm)

Pflanzliste Bäumen

Linde	Feld-Linde,Platter-Linde
Erle	Schwarz-Erle
Eiche	Stiel-Eiche
Birne	Holz-Birne
Apfel	Holz-Apfel
Esche	Gemeine Berg-Esche
Esche	Gemeine Esche
Rosskastanienbaume	Roß-Buche
Linde	Winter-Linde

Ausserdem sämtliche Obstbäume sowie Walnuss.

Pflanzliste Strauchen und kleine Bäume:

Kiwi	Gemeine Wegwarte
Hagebutte	Echte Hagebutte,Ebersesche
Rosen (Wildrosen)	Hundsrose
Kreuzdorn	Rhamnus cathartricus
Hartriegel	Blutroter Hartriegel
Schneeball	Gemeiner Schneeball
Weißdorn	Eingriffeliger Weißdorn
Traubenkirsche	gewöhnliche Traubenkirsche
Pfaffenhütchen	Europäisches Pfaffenhütchen
Holunder	Schwarzer Holunder
Pflaume	Schwarzdorn,Schlehe
Liguster	Gemeine Liguster,Rainweide

Ausserdem sämtliche Obststräucher.

Pflanzliste Kletterpflanzen:

Waldrebe	Gemeine Waldrebe
Efeu	Gemeiner Efeu
Wein	Wilder Wein
Knöterich	Winden-Knöterich
Efeu	Hederaeu helix

2.9.5 Pflanzordnung zur Ertnahrung von Einzelbäumen

Die vorhandenen,gewerdzeichnenen Bäume auf dem Gelände sind zu erhalten, zu pflegen und notfalls zu ersetzen.

2.6 Spielplätzen

Gemäss der Eintrogung in Lageplan werden drei,levels ca.20 qm grosse Spielplätze angelegt.

2.8 Verkehrsflächen (§ 9, Abs.1,Nr.11, BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich in eine Fahrbahn als Mohn- und Spielstrasse, in Stellplätze sowie Besucherparkplätze.

Die Breite der Zufahrt im Geltungsbereich wird auf 5,50 m festgesetzt.

Die Abgrenzung der öffentlichen Strassenflächen zur privaten Mohn- und Spielstrasse erfolgt über einen entsprechend anderen Strassenbelag (z.B. Pflasterung) sowie mittels einer eigens angegrenzten verkehrsberuhigenden Schwelle in Abstimmung mit der zuständigen Behörde.
Lungegrün (Strassen und Wohnwege) sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschliessungsplanes private Verkehrsflächen.

2.0 Entwässerung

Die Grundstücksentwässerung wird das Trennsystem festgesetzt.

Das Schmutz- bzw. Oberflächenwasser wird in wasserrechtlicher Reise dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Auenstrasse zugeführt.
Hierbei erfolgt die Zuführung des Oberflächenwassers in verzögerter Art und Weise in Form einer Rückhalteeinrichtung.

2.0 Wurtenboden

Der Wurtenboden verbleibt im Geltungsbereich.

2.4 Wäsenanlagen

Gemäss Planeinrnrog sind im Geltungsbereich Flächen für die Wäsenanlagen festgelegt.

Fläche für die Aufstellung von Insgesamt 6 Container für Wertstoffmüll.
Hierbei erfolgt eine Trennung hinsichtlich der Wertstoffen.

Aufstellfläche für Restmüllbehälter zur Abholung durch die Abfallentsorgungsgesellschaft.

2.5 Stellplatzindoxwels

Reihen- und Doppelhäuser 1,5 oberirdische Stellplätze je WE
28 WE = 42 Stellplätze

Es werden im Geltungsbereich 18 Garagen und 4 Stellplätze errichtet.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, Abs. 4,BauGB und § 17 BauO)

3.1 Fassadengestaltung

Die Gebäude sollen verputzt werden.
Reflektierende Materialien und grelle Farben sind zu vermeiden.

3.2 Dachgestaltung

Bei der Dachdeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel / Betondachsteine in rötlichen Ton zu verwenden.

Dachpappen und Dachfolienfenster sind genehmigungspflichtig.

3.3 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind mit einem Flachdach zu versehen.Die Fassaden sollen den Hauptgebäuden angepasst werden.

3.4 Rundfunk,Fernsehen,Antennenanlagen

Das Baugebiet wird verkabelt. Aussenantennen sind unzulässig.
Ausnahmsweise kann eine Sprattenanlage als Gemeinschaftsanlage zugelassen werden.

3.5 Garnengestaltung

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Kargarten darfen nicht als Lager oder Arbeitsflächen genutzt werden.

3.6 Einfriedungen

Einfriedungen entlang privater Grundstücksflächen

Einfriedungen in Vorgarten sind unzulässig.Ansonsten sollten Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, Material,Gestaltung und Farbe haben sich harmonisch in das Gesamtbild des Baugebietes einzufügen.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zulässig,sofern sie den Vorschriften der Sächsischen Bauordnung und den Gestaltungsvorschriften der Gemeinde entsprechen.

3.7 Reklameanlagen und Automaten

Die Aufstellung oder Anbringung von Werbeanlagen und Automaten ist unzulässig.

3.8 Multivisionsverwaschung

Das Baugebiet ist von den zuständigen Behörden des Multivisionsverwaschs eingeschuft. Rechtzeitig vor dem Beginn der Bauarbeiten ist ein Abschluss des Gebäudes erforderlich.

4. Massnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

4.1 Versiegelung

Die Versiegelung von Oberflächen darf nur durch die Gebäude (Wohnhäuser und Garagen) und durch die Spiel- und Wohnstrasse erfolgen.Die übrigen Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche z.B. Schotterrasen,Rasenpflaster,Sickerpflaster,Sickerfugenpflaster mit offenen Fugen,Natursteinpflaster,und Betonsickerpflaster zu versehen.

4.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen entlang der Gemeinschaftswege bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten,soweit sie nicht die Zugänge oder Stellplätze genutzt werden.

5. Feuerungsanlagen

Feuerungsanlagen mit festen Brennstoffen sind generell untersagt.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 02.06.98
Aktenzeichen: 51-25.11.40
Registrier-Nr: 081/13/98
Leipzig, den 02.06.1998
FREISTAAT SACHSEN REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG

PLANZEICHENERKLAERUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet	WA
Garagen	Ga

Mass der baulichen Nutzung

Grundflaechenzahl	0,4
Geschossigkeit Anzahl der Vollgeschosse	II
mit Hoehenbeschränkung	mDH

Bauweise, Baulinien

Offene Bauweise	o
Baugrenze	
Dachform / Satteldach	SD
Dachneigung	35°-40°
Untergeordnete Bauteile	

Flaechen für den Gemeinbedarf, Flaechen fuer Spiel- und Sportanlagen

Solaranlagen

Verkehrsflaechen

Oeffentliche Strasse

Strassenverkehrsflaechen privat

Verkehrsberuhigter Bereich privat V

Stellflaechen ST

Verkehrsberuhigende Schwelle

Flaechen fuer Versorgungsanlagen, und Abfallentsorgung.

Abfall A

Muelplatz M

Wertstoffsammelplatz W

Gruenflaechen

private Gruenflaeche

gemeinschaftliche Gruenflaeche

Erhaltung von Baeumen

Anpflanzung von Baeumen (Lage unverbindlich)

Anpflanzung von Strauechern

Satzung ueber einen Vorhaben und Erschliessungsplan der Gemeinde Boehlitz Ehrenberg

aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.8.1995 / 03.2.1997
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Bürgermeister am Gem.bl. 17.8.95 / Gem.bl. 17.2.97
Die Satzung ist durch den Bürgermeister mit Schreiben vom 14.4.1998 bestätigt.

Böhlitz-Ehrenberg, 14.4.1998
(Ort, Datum, Siegelabruck) Unterschrift Der Bürgermeister / Oberbürgermeister

2. Die fuer Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle hat gemäss Paragraph 246a, Abs.1, Satz 1 Nr.1 Paragraph 4 Abs.2 BauGB beteiligt worden.

Böhlitz-Ehrenberg, 14.4.1998
(Ort, Datum, Siegelabruck) Unterschrift Der Bürgermeister / Oberbürgermeister

3. Die öffentliche Auslegungsfassung nach Paragraph 3 Abs.1,Satz 1 BauGB ist am ..... auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... bis nach Paragraph 3 Abs.1,Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

(Ort, Datum, Siegelabruck) Unterschrift Der Bürgermeister / Oberbürgermeister

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

(Ort, Datum, Siegelabruck) Unterschrift Der Bürgermeister / Oberbürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die 03.8.97 zur Einwahl des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Böhlitz-Ehrenberg, 14.4.1998
(Ort, Datum, Siegelabruck) Unterschrift Der Bürgermeister / Oberbürgermeister

6. Die Gemeinde hat die Bebauungsplanentwurfsfassung von der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den öffentlichen Auslegung für mit Begründung, deren Bedenken und Anregungen mitgeteilt worden sind, zur erneuten Auslegung bis zum ..... bis zum ..... bestimmt. Die Auslegung ist mit Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den Hinweisen, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, nach Paragraph 3 Abs.2 BauGB durch Auslegung in der Zeit vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Böhlitz-Ehrenberg, 14.4.1998
(Ort, Datum, Siegelabruck) Unterschrift Der Bürgermeister / Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 7.4.98 wird als richtig bescheinigt.

Leipzig, 9.4.98
(Ort, Datum, Siegelabruck) Unterschrift Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die 28.10.98 vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der berührten Träger öffentlicher Belange am 28.10.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Böhlitz-Ehrenberg, 14.4.1998
(Ort, Datum, Siegelabruck) Unterschrift Der Bürgermeister / Oberbürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (§24 6) geändert worden. Daher haben die betroffenen Bebauungsplan-Betroffenen aus der Planänderung und den Textteilen ihre Anregungen bis zum ..... mitgeteilt. Die Stellungnahmen wurden wiederholt Träger öffentlicher Belange ..... erneut öffentlich ausgelegt.
Folgende Bedenken wurden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, nach Paragraph 3 Abs.2 BauGB durch Auslegung in der Zeit vom 20.4.98 bis 20.5.98 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Gemeinde hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mitgeteilt.
Die Gemeinde hat die Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am 10.6.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Böhlitz-Ehrenberg, 14.4.1998
(Ort, Datum, Siegelabruck) Unterschrift Der Bürgermeister / Oberbürgermeister

10. Die Satzung ist am 10.6.98 von der Gemeinde zu Böhlitz-Ehrenberg ..... Gemeinderat ..... Bebauungsplan .....