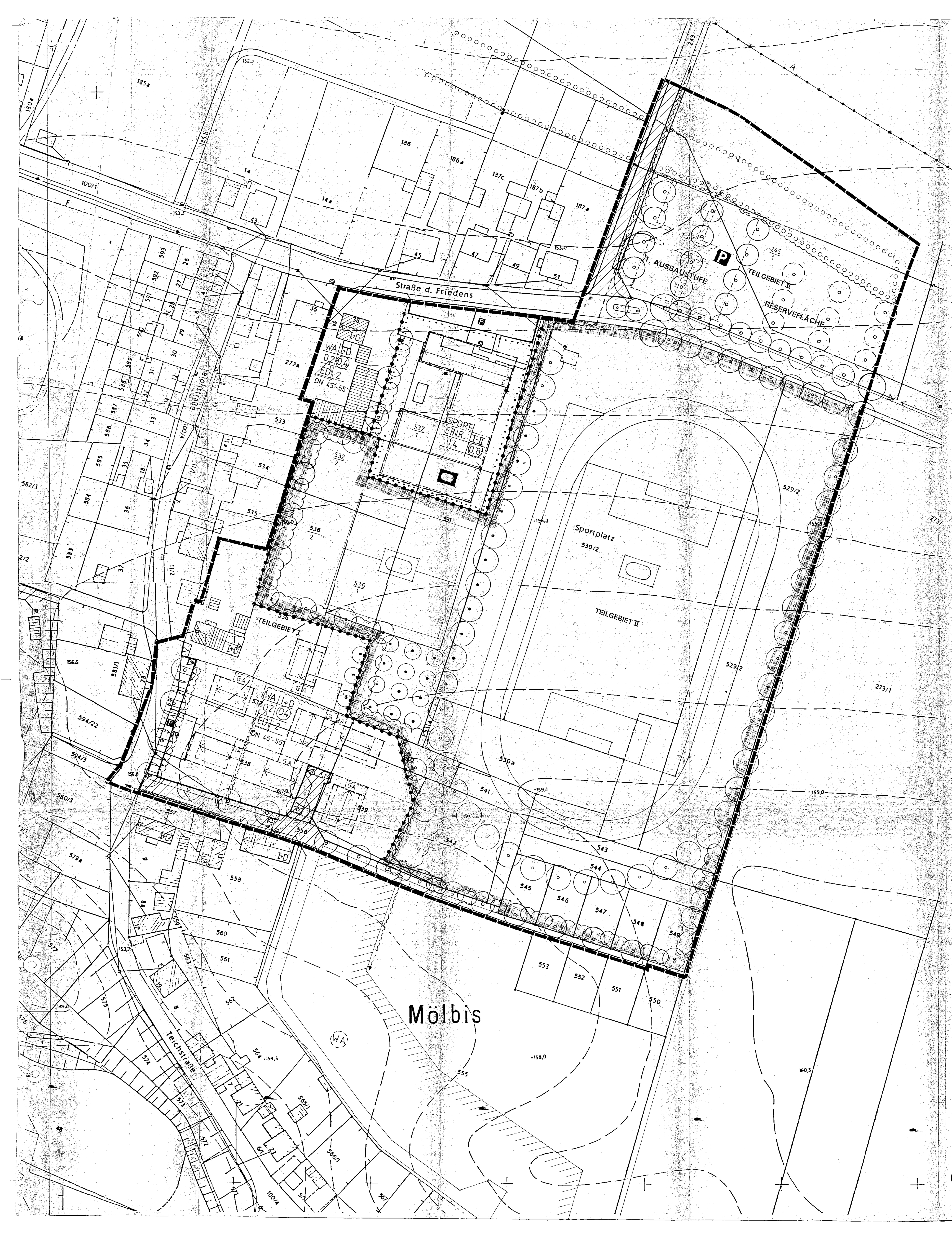

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 BauG; §§ 1-11 BauNVO)

- WR — WOHNBAUFLÄCHE - REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)
- WA — WOHNBAUFLÄCHE - ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- MI — MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
- GEMEINBEDARF (§5 Abs.2 (2) u. Abs.6; § 9 Abs. 1 (5) BauG)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 BauG, §16 BauNVO)

- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z)
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- (0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

BAUWEISE:, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22,23 BauNVO)

- 0 — OFFENE BAUWEISE

WA	I	BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
04	0	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSZFLÄCHENZAHL
ED	2	BAUWEISE	HÖHENBESCHRÄNKUNG
DN 45-55°		DACHNEIGUNG	

- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- FIRSTRICHTUNG
- MAX. ANZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, ABGRENZUNG GEHWEG UND FAHRBAHN ALS RICHTLINIE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE GEMISCHT-GENUTZT, GESTALTET ALS VERKEHRSBERUHIGTE WOHNSTRASSE (§ 42 Abs. 4a STVO)

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
§9 (1) 4 + 22 BauGB

- ST — STELLPLÄTZE
- GA — GARAGEN
- P — PARKIERUNGSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE ZUFAHRT FÜR ANLIEGER
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (g.r., f.r., l.r.)
- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG
- STÜTZMAUER MIT ZU DULDENDEM ARBEITSRAUM FÜR DIE HERSTELLUNG

SONSTIGEN FLÄCHEN

- FLÄCHEN FÜR ELEKTRIZITÄT/UMFORMERSTATIONEN §9 (1) 12 BauGB

GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZGEBOTE
§9 (1) 15 BauGB
§9 (1) 25 BauGB

- PARKANLAGE GRÜNANLAGE
- WASSERFLÄCHEN
- WASSERGRABEN MIT ANSTAUTÜMPEL
- TROCKENRASENGESELLSCHAFTEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- BÄUME (ANPFLANZUNG)
- STRÄUCHER (ANPFLANZUNG)
- SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (ANPFLANZUNG)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§9 Abs. 1, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- BÄUME (ERHALTUNG)
- STRÄUCHER (ERHALTUNG)
- SONSTIGE BEPFLANZUNG (ERHALTUNG)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4; § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs.6 BauGB)
- OBSTBÄUME BESTAND/PLANUNG

- SPINDELBÄUME
- SPALIERE AM HAUS
- HAUSBEGRÜNUNG (EFEU)

FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE (§ 9 (2) BauGB)

- z.B. 110,32 — HÖHENLAGE Ü. NN (BESTAND)
- z.B. EFH 111,65 — EINGANGSFUSZBODENHÖHE Ü. NN (OBERKANTE ROHFUSZBODEN)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKGRENZE
- DIE GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES §9 (7) BBauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG IN ART UND MASZ z.B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO

TEXTTEIL

Textteil zum Bebauungsplan
"Teichstraße/Straße des Friedens/Sportplatz"
der Gemeinde Mölbis

A) RECHTSGRUNDLAGEN :

1. Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBL IS.2253) in der zuletzt gültigen Fassung

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zuletzt gültigen Fassung

3. Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990

4. Das Bebauungsplangebiet liegt mit Ausnahme der Flurstücke 529/2; 530/2 und 245/1 im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Ortslage" der Gemeinde Mölbis.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe des Bebauungsplanes wird folgendes festgesetzt :

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1, 11, 15 des BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO) für das Teigebiet I (Flurstücke 10; 532; 536 (anteilig); 567; 538; 539; 540 (anteilig); 556).
Die Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs.6 BauNVO) Die Anzahl der Wohnungen wird entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan beschränkt. Ausnahmsweise kann eine weitere Wohnung als Einliegerwohnung zugelassen werden.
Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet zielt auf die Erhaltung der dörfliche Funktionsmischung zwischen Wohnen und Arbeiten.

Für das Teilgebiet II (umfaßt die übrigen Flurstücke des Geltungsbereiches):
Südlich der Straße des Friedens:
Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportplatz (§9, Abs.1, Nr.11 BauGB) und Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sportliche Einrichtungen (Sporthalle, Erweiterung Umkleideanlagen f. Sportplatz (§9, Abs.1, Nr.5 BauGB);

Nördlich Straße des Friedens:
Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche (§9, Abs.1, Nr.11 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung für das Teilgebiet I (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

2.1. Es wird eine Grund- und Geschoßflächenzahl, jeweils entsprechend dem Einschrieb im Plan, festgesetzt. Die Dichtewerte bleiben deutlich unterhalb der Höchstgrenzen.

2.2. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze, entsprechend dem Einschrieb im Lageplan, festgesetzt.

2.3. Ausnahmen für die GFZ und GRZ sind begründet möglich.

3. Bauweise für das Teilgebiet I (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 23 u. 23 BauNVO)

3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Orts- und Regionaltypische Bauformen, Hausgrößen und Proportionen sollen die anzustrebende Geschlossenheit des Ortsbildes sicherstellen. Nebengebäude sind zulässig, weil damit der erforderliche Wirtschaftsraum zugleich als energetischer Puffer dient.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Es wird die Firstrichtung der Gebäude festgesetzt. Die eingezeichneten Gebäudeumrisse sind nicht verbindlich.

5. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und Erschließungsweg sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO nicht zulässig, soweit es sich um Gebäude handelt.

6. Pflanzbindung und Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25a/b BauGB) siehe Punkt E

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB):
nicht zutreffend

8. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 u. 26 BauGB)

8.1. Erschließung

8.1.1. Das Teilgebiet I wird stichweise über die Teichstraße erschlossen. Der Ausbau erfolgt nach EAE 85 als Anliegerweg Typ 1 (AW 1). Die Breite der Fahrbahn wird in Hinblick auf die südöstlich anzuschließende Wohnbaufläche (Flurstück 555) auf 4,75 m festgelegt. Am östlichen Ende des Teilgebietes I wird eine Zwischen-wendemöglichkeit für die Belange der örtlichen Feuerwehr vorgesehen. Der Teichstraße wird eine Reihe öffentlicher Parkierungsflächen in der Breite des Baugebietes zugeordnet.

8.1.2. Das Teilgebiet II wird von der Straße des Friedens als überörtlicher Verkehrsweg (K 138) durchquert und direkt erschlossen.
Der nördlich des Sportplatzes geplante Parkplatz wird über die vorhandene Stichstraße (FlSt. 243) von Westen erschlossen und in einer ersten Ausbaustufe für 60 PKW-Stellplätze vorgesehen.

8.2. Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zu dulden.

8.3. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Teilgebiet I werden gegen die angrenzenden Grunstücke durch Rabattensteine abgegrenzt. In diesen Grundstücken wird zur Befestigung der Rabattensteine Beton auf einer Breite von ca. 15 cm und einer Tiefe von ca. 20 cm eingebracht. Dieses ist zu dulden.

C) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(Sächs. BauO vom 17.07.1992)

1. Dachform und Dachneigung
Die Gebäude sind mit symetrtischem Satteldach zu erstellen. Die zulässige Dachneigung beträgt 45 bis 55 Grad.
Erweiterungsbauten und Nebengebäuden sind mit einer anderen Dachneigung von mindestens 20° zulässig.
Dachaufbauten sind bis zur halben Hauslänge zulässig und müssen einen Mindestabstand von 2,00 m von First und Ortgang einhalten.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2. Geländeveränderungen
Aufschüttungen und Abgrabungen mit mehr als 0.50 m Höhe sind nicht zulässig. Ausnahmen können im Rahmen des Erd-massenausgleichs innerhalb der Baugruppe zulässig sein.
Die Geländeveränderungen dürfen den Wasserabfluß der offenen Gräben nicht behindern.

3. Gebäudehöhe im Teilgebiet I
Die Gebäudehöhe wird an der Traufseite vom natürlichen der in rechtlich zulässiger Weise verändertem Gelände aus bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Ihr Höchstmaß beträgt bei:
1 - geschossigen Gebäuden = 4,00m und 10,00m Firsthöhe

4. Stellplätze und Garagen
Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind vorzugsweise als Pufferräume an die Wohngebäude anzulehnen oder in die Wohngebäude zu integrieren.

5. Äußere Gebäudegestaltung
Für die Gestaltung der Gebäude ist die Gestaltungssatzung für die Gemeinde Mölbis maßgebend.

6. Verglasungen
Flächige Verglasungen der Dachhaut zur Gewinnung von Sonnenenergie sind an südwest- bzw. südostorientierten Flächen zulässig.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen
Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

8. Regenwasser
Regenwasser darf nicht direkt in die Kanalisation geleitet werden, sondern wird über Gräben abgeleitet. Entlang der im Plan eingetragenen Grenzen sind die Wassergräben zu dulden und zu unterhalten.
Hausinterne Grauwasserkreisläufe mit Regenwasser sind zulässig.

D) ALTE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlieren entgegenstehende Festsetzungen ihre Gültigkeit.

E) Weitere textliche Festsetzungen

1. Bei allen Begrünungs- und Pflanzarbeiten sollen nur einheimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Auf Koniferen aller Art sollte verzichtet werden (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2. Sicherung des Bestandes (§9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)
Der Bestand ist dauerhaft zu sichern und wie im Plan dargestellt zu ergänzen.

3. Entwicklungsgebot Pflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a+b)
- Zum öffentlichen Straßenraum und zur Grundstückstrennung sind gut schnittverträgliche Hecken zu pflanzen.
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hainbuche (Carpinus betulus) u.ä.

- Die zum Teil bereits vorhandene Sportplatzeingrünung ist zu ergänzen.
Säulenpappel (Populus nigra)
- zum Schutz des angrenzenden Wohnbereiches ist eine zweireihige dichte Begrünung mit folgenden kleinkronigen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.
Ahornarten (Acer)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- An den angegebenen Gestaltungsschwerpunkten sind Winterlinden (Tilia cordata) mit mindestens 25 cm Durchmesser über 1m Erdoberfläche zu pflanzen.

- Zur Betonung der Ortseingangssituation und zur Geschwindigkeitsregulierung ist ein Baumtor und eine Bauminsel vorgesehen.
Winterlinde (Tilia cordata)
Baumhasel (Corylus avellana)

- Die Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und zu begrünen.

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 100 qm Fläche ist ein kleinkroniger Baum (Wahlweise Obst- oder Laubbaum) zu pflanzen.

Obst	Laubbaum
Birnen (Pyrus i.S.)	Feldahorn (Acer campestre)
Äpfel (Malus i.S.)	Hainbuche ((Carpinus betulus) u.ä.

- Zur Abschirmung in die freie Landschaft und als Ortsrandeingrünung wird eine dreireihige Bepflanzung vorgesehen.
Hundsrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crateagus monogyna) u.ä.
Obstbäume verschiedener Arten

4. Entwicklungsgebot Bepflanzung entlang der Entwässerungsgräben
Entlang der Gräben sind Binsen und die für Feuchtflächen geeigneten Sträucher zu pflanzen.
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Eingriffliger Weißdorn (crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus) u.ä.

5. sonstige Festlegungen
- Die privaten Zufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen zu befestigen.
- Die Stellflächen im öffentlichen Straßenraum sind mit Rasensteinen zu befestigen.

F) HINWEISE

1. Schutz des Bodens
Gem. § 7, Abs. 3, Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12.08.1991 sind die Grundsätze des Bodenschutzes zu beachten. Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften 18300 "Erdarbeiten", 18915 "Bodenarbeiten" sowie 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.
Um die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren, sind folgende Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Minimierung der Bodenversiegelung und Verdichtung
- sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenaushubs (Massenausgleich, Wiederverwendung),
- Begrenzungen von Gefährdungen für Böden,
- Begrenzung von Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß

Bei den Aushubarbeiten anfallender humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu trennen, ebenso zu lagern und seperat wieder einzubauen.

2. Bodenbelastungen
Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial usw.) und auf Fremdgeruch zu prüfen. Unbelastetes und belastetes Material muß getrennt und letzteres ordnungsgemäß entsorgt werden.
Bei erkennbaren und bisher noch nicht registrierten Bodenbelastungen im Baugebiet hat nach § 10. Abs. 3, EGAB eine Meldung an die zuständigen Behörden zu erfolgen.

3. Bodenfunde
Bei Schachtarbeiten eventuell auftretende Bodenfunde oder Befunde, auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein oder Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, auch Fundamente, Keller, Brunnen oder ähnliches) sind gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Sie sind bis zum Eintreffen eines Vertreters oder Beauftragten der Behörde am Fundort in der aufgefundenen Tiefe zu belassen und vor fremdem Zugriff zu schützen.
Das Landesamt für Archäologie Dresden, Japanisches Palais, 01097 Dresden ist vom Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens vier Wochen vorher zu informieren. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

4. Kampfmittelfunde
Bei Kampfmittelfunden ist unverzüglich die Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Mölbis, den 19.12.95 .... Bürgermeister

Die Flurstücksbezeichnungen (Flurstücksnummern) und die Darstellung der Flurstücksgrenzen stimmen nach Berichtigung mit dem Liegenschaftskataster überein.

Borna, den 28.02.95 — Amtsleiter des Staatl. Vermessungsamtes Borna

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß
Die Gemeinde Mölbis hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB in der Gemeindevertretersammlung am 01.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht.
Stempel / Bürgermeister

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
~~Gemäß §3 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung des Entwurfs entsprechend dem Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 04.05.1994 bis 06.06.1994~~
Die Planung wurde in öffentlichen Versammlungen erörtert am 05.1994
Stempel / Bürgermeister

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Gemäß §4 Abs.1 BauGB sind die Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 06.05.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.06.1994 aufgefordert worden.
Stempel / Bürgermeister

4. Auslegungsbeschluß
Die Gemeinde Mölbis hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Gemeindevertreterversammlung am 03.05.1994 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs.2 erfolgte ab 21.04.1994
Stempel / Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 04.05.1994 bis 06.06.1994 in der Gemeindeverwaltung Mölbis öffentlich ausgelegen.
Stempel / Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 2.10.1995 bis 13.11.1995 in der Gemeindeverwaltung Mölbis öffentlich ausgelegen.
Stempel / Bürgermeister

7. Satzungsbeschluß
Die Gemeinde Mölbis hat den Bebauungsplan am 19.12.95 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen. Gleichzeitig erfolgte die Billigung der dazugehö...
Stempel / Bürgermeister

8. Genehmigung
Der Bebauungsplan ist gemäß §6 Abs.1 BauGB mit Verfügung vom .... genehmigt worden.

9. Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung wurden gemäß §6 Abs.5 BauGB am .... ortsüblich bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Stempel / Bürgermeister

GEMEINDE MÖLBIS

BEBAUUNGSPLAN

TEICHSTR., STRASSE DES FRIEDENS, SPORTPLATZ

STAND 04/94

PLANINHALT

Planungsgrundlage sind markscheiderische Pläne der Markscheiderei Espenhain im Originalmaßstab 1 : 500.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 27.5.96
Aktenzeichen: 51-2511.2
Registrier: 08/24/96
Leipzig, den 27.6/96
Auflagen

0 10 20 50 100m

ORIGINALMASSTAB 1:500

PLANVERFASSER / AUFTRAGNEHMER	AUFTRAGGEBER
BÜRO FÜR STADTPLANUNG PETER SCHMELZER — MARKT 8 DIPL.ING. M.ARCH. — 04571 RÖTHA FREIER ARCHITEKT BDA — TEL/FAX 034206/54044	GEMEINDE MÖLBIS STR. DER REPUBLIK 04579 MÖLBIS TEL/FAX 034347/50329

DATUM	UNTERSCHR.	PROJ.-NR.	FORMAT	PLAN.-NR.
14.03.95	A. Eckendorf	147	88/120	1