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 (§§ Abs.2 (2) u. Abs.6; § 9 Abs. 1 (5) BauGl

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§§ 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)

O — 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 VERKEHRSBERU-HIGTE 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 ELEKTRIZITÄTSUMFORMERSTATIONEN
§9 (1) 12 BauGB

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

PARKANLAGE GRÜNANLAGE (GRÜNFLÄCHE

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 ÜBER NN (BESTAND)

z.B. EFH 111,65 — EINGANGSFUSZBODENHÖHE ÜBER 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 "Pötzschauer Weg"
der Gemeinde Mölbis

A) RECHTSGRUNDLAGEN :

1. **Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBL II: 2253, zuletzt geändert durch Artikel 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993, BGBl I, S. 466)**

2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1990**

3. Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990

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 des BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)
Die Anzahl der Wohnungen wird entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan beschränkt. Ausnahmsweise kann eine weitere Wohnung als Einliegerwohnung zugelassen werden. Die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung
(§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 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 (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 23 u. 22 BauNVO)

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

3. Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Es wird die Firsrichtung 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) s. "Pkt. E"

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

Im Bebauungsplan eingetragene Leitungsrechte betreffen
- eine Abwasserdruckleitung im FI Stk.: 143
- eine Wasserleitung NW 200 – im Flurstücken 99/1; 108 und 143.

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

8.1. Über den Pötzschauer Weg wird das Gebiet stichweise erschlossen. Der Ausbau erfolgt nach EAE 85 als Anliegerweg Typ 3 : (AW 5,5 : b = 4,75m) mit Wendeanlage Typ 5. Der Anliegerweg verläuft im südwestlichen Teil auf der Trasse der Wasserleitung NW 200.

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

8.3. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke 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
(§6ths BauO vom 17.07.1992)

1. Dachform und Dachneigung
Die Gebäude sind mit symetrischem Satteldach zu erstellen. Die zulässige Dachneigung beträgt 45 bis 55 Grad.
Garagenbauten 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 Entwasserungsplanes innerhalb der Baugrenze zulässig sein.
Die Geländeveränderungen durfen den Wasserabfluß der offenen Gräben nicht behindern.

3. Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe wird an der Traufseite vom natürlichen der in rechtlich zulässiger Weise veränderten 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 der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstucksfläche zulässig. Garagen sind vorzugsweise als Pufferräume an die Wohngebäude anzuordnen 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- bis 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.
Neuzeitliche 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 einhäimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Auf Koniferen aller Art sollte verzichtet werden (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2. Entwicklungsgebote für die Flächen nordwestlich des Geltungsbereiches
(§9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
Diese Flächen, die gleichzeitig als Ortsrandeingrünung und Schutz zur angrenzenden offenen Landschaft dienen, sind mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.

3. Entwicklungsgebot Pflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a+b)
- Zum öffentlichen Straßenraum und zur Grundstücksabtrennung sind gut schnittverträgliche Hecken zu pflanzen.
Liguster (Ligustrum vulgare)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) u.ä.

- Bei alle Angrenzende angelegte Zufahrtswege ist mit wasserdurchlässigen Pflaster auszulegen und an den seitlichen/nach dargestellten Gestaltungsziehwegunkten sind Wurtenlinden (Tilia cordata) mit einem Mindestdurchmesser von 25 cm über 1m Erdoberfläche zu pflanzen.
Als straßenbegleitende Bäume sind Spitzahorn (Acer platanoides) zu pflanzen.

- Die dargestellten Vorgärten sind unverseigert anzulegen und durchgängig zu begrünen.

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 100 qm Fläche ist ein laubwechselnder Baum (Walnuß, Obst- oder Laubbaum) zu pflanzen.
Obst : Laubbaum
Birnen (Pyrus i.S.) Feldahorn (Acer campestre)
Apfel (Malus i.S.) Hainbuche (Carpinus betulus) u.ä.

4. Entwicklungsgebot Dachbegrünung
(§9 Abs. 1 Nr. 25)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen bzw. Carports flächendeckends zu begrünen.

5. Entwicklungsgebot Bepflanzung entlang der Entwässerungsgräben
Entlang der Gräben sind Birkeh und die für Feuchtflächen geeigneten Sträucher zu pflanzen.
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Wasserschneeball (Viburnum opulus) u. ä.

6. Sonstige Festlegungen
Die privaten Zufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen 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 Erhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften 18300 "Erdarbeiten", 18915 "Bodenarbeitsarbeiten" sowie 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbestanden 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
alternative Verwendung des anfallenden Bodenaushubs
(Massenausgleich, Wiederverwendung),
Begrenzungen von Geländeänderungen 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 separat 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 erkannbaren 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 Erdarbeiten eventuell auftretende Bodenfunde oder Befunde, auffällige Bodenverfärbungen, Geländeuebarchen, Gräber, Knochen, Gerätse aus Stein oder Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aber Art, auch Fundamente, Keller, Brunnen oder ähnliches) sind gemäß § 20 Sächsischbind unverzüglich der Unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Sie sind bis zum Einsetzen eines Verwesers 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-, Aushub-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens vier Wochen vorher zu informieren. Die Bauarbeiter 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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß
Die Gemeinde Mölbis hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 03.05.94 den Aufstellungs des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Siegel, Stempel, Bürgermeister

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Gemäß § 2 Abs.5 BauGB wurde die Öffentlichkeit durch Aushang vom 15.06.94 bis zum 30.07.94 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Siegel, Stempel, Bürgermeister

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 15.06.94 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.07.94 aufgefordert worden.
Siegel, Stempel, Bürgermeister

4. Auslegungsbeschluß
Die Gemeinde Mölbis hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Gemeinderatssitzung am 07.06.1994 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3, Abs.2 erfolgte am 05.09.1994
Siegel, Stempel, Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 08.06.1994 bis 12.07.1994 in der Gemeindeverwaltung Mölbis öffentlich ausgelegen.
Siegel, Stempel, Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht haben nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 22.10.1996 bis 22.11.1996 öffentlich ausgelegen.
Siegel, Stempel, Bürgermeister

7. Satzungsbeschluß
Die Gemeinde Mölbis hat den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB mit Satzung vom 19.12.95 beschlossen.
Siegel, Stempel, Bürgermeister

8. Genehmigung
Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom genehmigt worden.
Siegel, Stempel, Bürgermeister

9. Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung wurde nach § 10 Abs.3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Siegel, Stempel, Bürgermeister

DER FLÄCHENNACHWEIS ENTSPRICHT DEM ERGEBNIS DER ERMITTLUNG DER FLÄCHENSCHÄDEN IN LOHNA BEI DEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRÜNDEN

GEMEINDE MÖLBIS

BEBAUUNGSPLAN POETZSCHAUER WEG

STAND 12/94

PLANINHALT

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

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 30.5.96
Aktenzeichen: 51-
Registriert-Nr.: 08158/1994/
Leipzig, den 29.5.96
Auflagen

0 10 20 30 40 50 100 M

ORIGINALMASSTAB 1:500

PLANVERFASSER / AUFTRAGNEHMER	AUFTRAGGEBER
BÜRO FÜR STADTPLANUNG BETTINA SCHNEIDER DIPL.ING. M.ARCH. FREIER ARCHITEKT BDA MARKT 8 04571 ROTHA TEL/FAX 034342/65249	GEMEINDE MÖLBIS STR. DER REPUBLIK 04829 MÖLBIS TEL/FAX 034347/50329

DATUM	UNTERSCHR.	PROJ.-NR.	FORMAT	PLAN-NR.
19.12.95		419	61/143	1