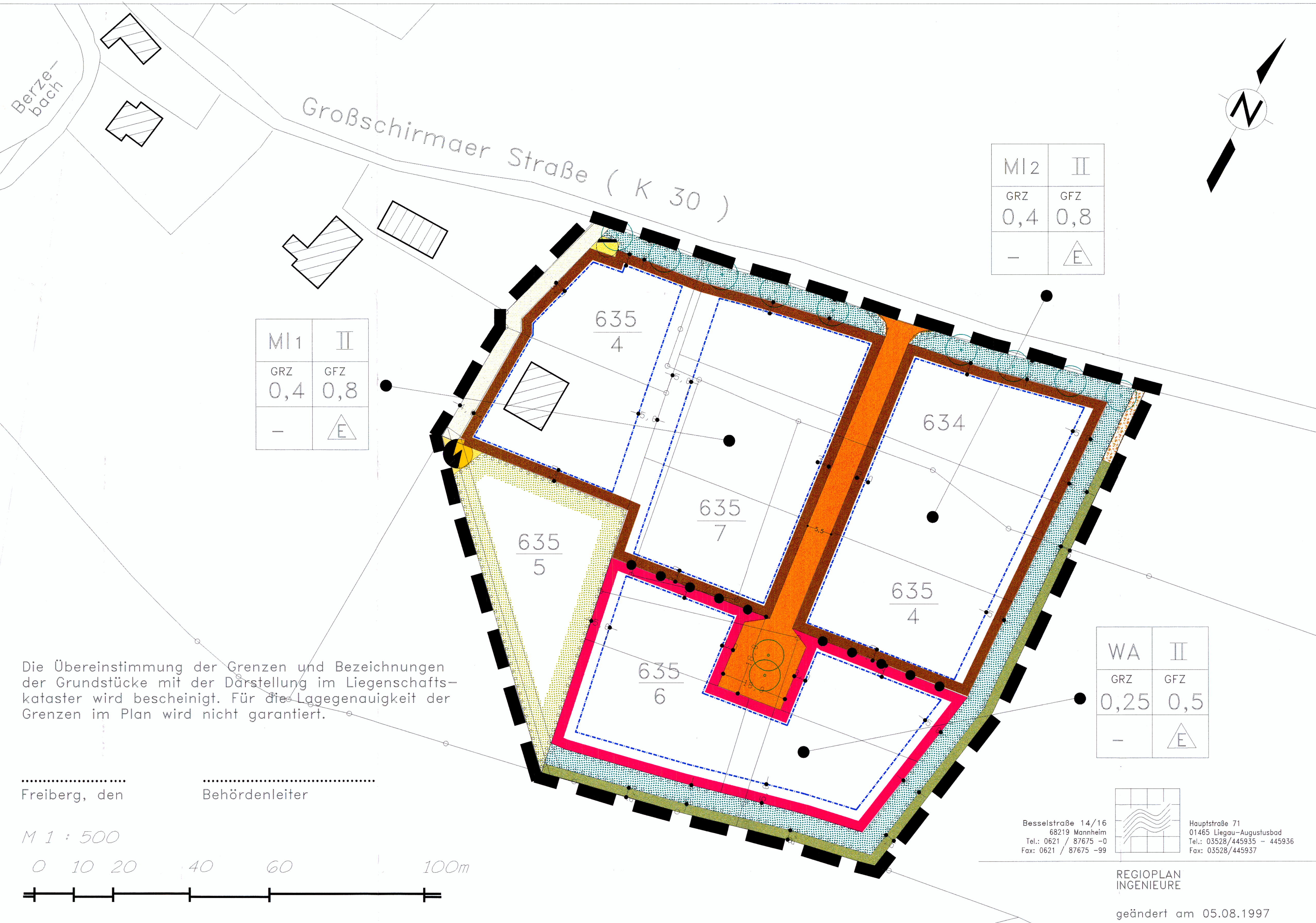


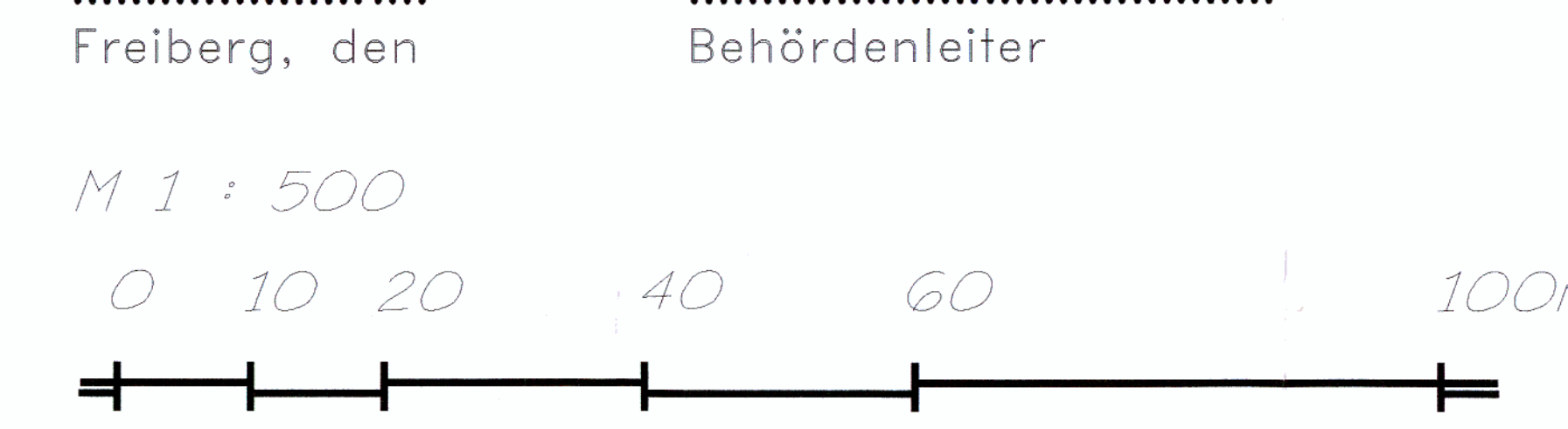
BEBAUUNGSPLAN WOHN-/MISCHGEBIET "AN DER GROSZSCHIRMAER STRASSE"

GEMEINDE REICHENBACH Ortsteil Seifersdorf

Fassung vom 8. M rz 1996
geändert am 05.08.1997



Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Grundstücke mit der Darstellung im Liegenschaftskataster wird bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzen im Plan wird nicht garantiert.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 8.12.1986 *) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.1.1990 *) der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) v. 20.6.1990 *) der Planzeichenverordnung - 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 *) und dem Gesetz über die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.7.92 *) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1.0	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
1.2	MI Mischgebiete § 6 BauNVO
2.0	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
2.1	Grundflächenzahl
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie §§ 17 u. 19 BauNVO)
2.2	Geschoßflächenzahl
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie §§ 17 u. 20 BauNVO)
2.3	II Zahl der Vollgeschosse
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs.3 Nr.2 sowie § 20 Abs.1 BauNVO)

3.0	Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baul. Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)
3.1	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
3.2	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4.0	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs.6 BauGB)
4.1	Öffentliche Verkehrsflächen
4.1.1	Erschließungsstraße (5,50 m)
4.1.2	Instandhaltungsweg / Grasweg (2,50 m)
4.1.3	Instandhaltungsweg / Schotterweg (2,50 m)
4.2	Private Verkehrsflächen
4.2.1	privater Wohnweg (4,00 m)
5.0	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
5.1	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
5.2	Elektrizität (hier: Trafostation)
5.3	Abwasser (hier: Standort Kleinkläranlage z.B. Tropfkörperanlage)

6.0	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
6.1	Öffentliche Grünfläche
6.2	Private Grünfläche
7.0	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
7.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
7.2	Anpflanzen von Einzelbäumen
8.0	Sonstige Planzeichen
8.1	Sichtwinkel
8.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
8.3	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
9.0	Sonstige Darstellungen
9.1	Gebäudebestand

MI 2	II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
-	E

WA	II
GRZ	GFZ
0,25	0,5
-	E

Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel.: 0621 / 87675-0
Fax: 0621 / 87675-99

Hauptstraße 71
01465 Lingau-Augustsbud
Tel.: 03528/445935 - 445936
Fax: 03528/445937

REGIOPLAN INGENIEURE
geändert am 05.08.1997

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 u. 2 BauGB und BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im WA sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im MI sind Anlagen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im MI sind Anlagen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) auch als Ausnahme nicht zulässig. Somit ist § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen
Die Erschließungsstraßen sind aus wasserdurchlässigen Asphaltbelägen mit splittreicher Oberfläche herzustellen. Die Beläge müssen mind. 25 % wasserdurchlässig sein. Die Erschließungsstraße hat eine Gesamtbreite von 5,5 m und wird mit einer Fahrbahnbreite von 4,5 m und einer einseitigen Gehwegfläche von 1,0 m hergestellt.

Der Instandhaltungsweg ist mit einer Breite von 2,5 m als Grasweg herzustellen. Der Teil des Instandhaltungsweges der auf die Kreisstraße führt, wird in einer Länge von 20 m als Schotterweg hergestellt, um evtl. Verunreinigungen auf der Kreisstraße K 30 zu vermeiden.

Private Verkehrsflächen
Der private Wohnweg hat eine Breite von 4,0 m und ist aus Pflasterbelägen bzw. Verbundsteinen herzustellen.
 - Geländeverfüllung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Um den anstehenden Erdaushub umweltgerecht zu verwenden, sind Erdmörtelungen bis zu 0,8 m im Mittel, an höchster Stelle max. 1,5 m über Straßenniveau erlaubt.

Beim anfallenden Erdaushub ist der Oberboden im Baugebiet geordnet abzutragen, zu lagern und weiter zu verwenden. Er darf weder versiegelt noch mit Unterboden abgedeckt werden.

Archäologische Funde wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. sind sofort dem Landesamt für Archäologie zu melden.

- Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die sich im Anhang zur Planbegründung, Teil C, befindliche Pflanzenliste besitzt für alle grünordnerischen Festsetzungen auf öffentlichen Grünflächen Gültigkeit. Bei Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen besitzt diese Pflanzenliste nur empfehlenden Charakter. Die Auswahl aus dieser Liste hat entsprechend den standortspezifischen Anforderungen zu erfolgen.

Spezielle Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Plan zeichnerisch festgelegt. Für die bezeichneten Flächen sind Gehölzhecken anzulegen. Hierzu sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzenliste zu verwenden, die sich im Anhang zur Planbegründung, Teil C, befinden.

Gestaltung der Freiflächen:
Für das gesamte Planungsgebiet gilt:
Von jedem Grundstückseigentümer sind mind. 50 % der innenseitigen Grundstücksgrenzen mit einer 1,5 m breiten Gehölzhecke anzulegen. Pro 100 m² Gehölzhecke sind mind. zu pflanzen:
1 Großbaum
2 Kleinbäume
4 Großsträucher
8 Normalsträucher
16 Kleinsträucher

Mind. 30 % der nicht überbaubaren Flächen sind als Pflanzflächen herzustellen. Für alle zu begrünenden Pflanzflächen gilt:
Pro 100 m² Pflanzfläche sind mind. zu pflanzen:
1 Kleinbaum
2 Großsträucher
4 Normalsträucher
8 Kleinsträucher

Soweit Gehölze oder Bäume auf dem Grundstück vorhanden sind, werden diese bei den Pflanzgebieten angerechnet. Die Einhaltung der Pflanzenauswahl nach den angegebenen Pflanzenlisten, die sich im Anhang der Planbegründung, Teil C, befinden, ist zwingend.

Begrünung der privaten Stellplätze
Für jeweils 3 Längsparkplätze ist mindestens ein Großbaum mit einer Pflanzscheibe von mind. 4 m² oder alternativ für jeweils 2 Längsparkplätze 1 Kleinbaum mit einer Pflanzscheibe von mind. 2 m² zu pflanzen.

Fassadenbegrünung
Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5,0 m Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste im Anhang der Planbegründung, Teil C), damit ungetriggerte Fassadenteile durch Bepflanzung gegliedert werden.

Ausgleichsmaßnahmen
Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf dem Flst.Nr. 282/1 und Flst.Nr. 500 der Gemarkung Seifersdorf insg. 65 hochstämmige Obstbäume, vorzugsweise Kern- oder Steinobst zu pflanzen.
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Alle Bäume im Geltungsbereich, die einen Stammdurchmesser (gemessen in 1,0 m Höhe) von mehr als 20 cm aufweisen und nicht in einem Baufenster stehen, genießen Bestandsschutz und sind zu pflegen und zu erhalten.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 und § 81 Sächsische Bauordnung (SächsBO))
 - Fassadengestaltung (§ 12 Abs. 1 SächsBO)

Für Gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze gilt:
Die Hauptfassadenflächen sind mindestens zu 80 % mit mineralischem Putz oder in Holz auszuführen.

Fenster sind in Holz- oder Kunststoffausführung zulässig; Türen sind nur in Holzausführung zulässig.

Die Sockelhöhe darf max. 50 cm ab Straßenniveau (gemessen an der seitlichen Begrenzungslinie der Straße) betragen.
 - Dachgestaltung (§ 12 SächsBO)

Für Gebäude, Garagen und Nebengebäude gilt:
Es sind nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung bei Wohngebäuden muß mind. > 38° sein. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach und einer Dachneigung von > 10° zu versehen. Pultdächer sind nur auf Garagen und Nebengebäuden ausnahmsweise zugelassen; die Dachneigung muß > 30° sein. Es sind nur ortstypische Dachdeckungen zu verwenden.

- Antennen

Es ist nur eine Außenantenne pro Gebäude zulässig. Parabolantennen sind aus gestalterischen nicht erlaubt, wenn der Anschluß an das Breitbandkabel möglich ist.
- Gestaltung der Garagen u. Stellplätze (§ 49 u. § 83 Abs.1 Nr. 1 und 4 SächsBO)

Bauliche Ausführung von Garagen:
Die Errichtung von Blech-, Kunststoff- und Wellblechgaragen ist unzulässig.

Bauliche Ausführung von Überdachungen:
Die Gestaltung von überdachten Stellplätzen wird entsprechend § 49 SächsBO festgesetzt. Das Tragwerk muß als Holzkonstruktion mit Satteldach ausgeführt werden (siehe 2.2 Dachgestaltung).

Bauliche Ausführung von Stellplätzen:
Sämtliche Flächenbefestigungen sind mit Bodenbelägen auszuführen, die mind. 25 % wasserdurchlässig sind (erlaubt ist: Pflaster mit mineralischem Unterbau, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt).
- Gestaltung der Freiflächen (§ 9 und § 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Mind. 50 % der nicht überbaubaren Fläche darf nicht befestigt werden. Von den gesamten zulässigen Flächenbefestigungen sind mind. die Hälfte wasserdurchlässig (Rasengittersteine, Schotterbelag etc.) zu gestalten (d. h. es darf keine Ableitung des Niederschlagswassers in das Abwasserentsorgungssystem erfolgen).
- Einfriedigungen (§ 10 und § 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Einfriedigungen der Straße hin sind ausschließlich als Holzzäune oder Hecken herzurichten. Die Zäune sind mind. 1,0 m von der Straßenkante abzurücken. Der Abstandstreifen ist zu begrünen. Eine Befestigung dieses Streifens ist unzulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch Einfriedigungen in Form von Maschendrahtzäunen erlaubt. Zäune dürfen max. 1,2 m hoch sein.
- Sonstige Auflage

Jedem Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizulegen, aus dem ablesbar ist, daß die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Dieser Begrünungsplan der auch Aussagen zur Flächenbefestigung machen muß, Bestandteil der Baugenehmigung.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Baugrundgutachten durch die Gemeinde in Auftrag zu geben.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.10.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle vom 16.10.1991 bis 25.10.1991 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und die Bauplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauZVO beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist von 28.07.1994 bis 26.10.1994 erfolgt.
- Die von der Planung berührten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 20.09.1994 als Beleg einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.01.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und am 22.02.96 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus dem Rechtsplan und der Begründung, haben in der Zeit von 02.01.1996 bis 02.02.1996 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit von 14.02.96 bis 22.02.96 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand vom 15.04.1996 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen Bauleitpläne in der Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.01.1996 die gebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.04.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Rechtsplan (Planzeichnung und schriftliche Festsetzungen), wurde am 16.04.1996 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.04.1996 gebilligt.
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Rechtsplan (Planzeichnung und schriftliche Festsetzungen), wurde mit Verfügen der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.05.1997, Az: 51-2511-20-97/7736-00/unter Auflagen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.02.97 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügen der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.02.98, Az: 51-2511-20-97/7736-00/unter Auflagen erteilt.
- Die Bebauungsplansatzung (Planzeichnung und schriftliche Festsetzungen) wird hiermit ausgefertigt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit von 09.03.97 bis 27.03.97 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Begründung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB hingewiesen worden. Die Gemeindevertretung hat am 4.3.97 in Kraft getreten.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist hiermit ausgefertigt.