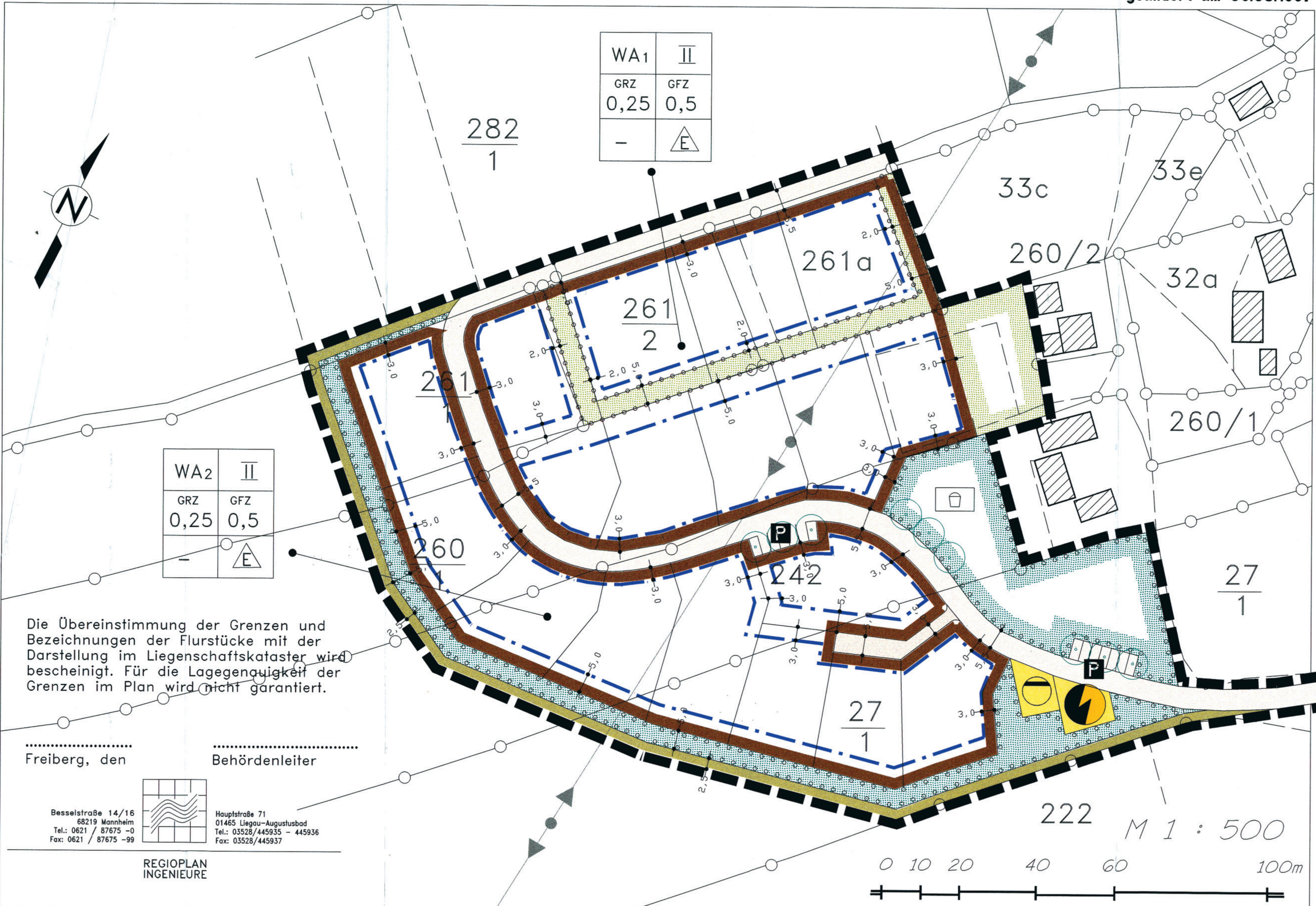


BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "AN DER ALTEN SCHULE"

GEMEINDE REICHENBACH Ortsteil Seifersdorf Fassung vom 20. November 1995

geändert am 05.08.1997



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

Freiberg, den
Behördenleiter

Besselstraße 14/16
08219 Wonneheim
Tel.: 03521 / 87675-0
Fax: 03521 / 87675-99

Hauptstraße 71
01465 Liegau-Augustusbad
Tel.: 03528/445935 - 445936
Fax: 03528/445937

REGIOPLAN
INGENIEURE

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
2.0	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
2.1	Grundflächenzahl
GRZ 0,25	Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie §§ 17 u. 19 BauNVO)
2.2	Geschoßflächenzahl
GFZ 0,5	Geschoßflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie §§ 17 u. 20 BauNVO)
2.3	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	Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs.6 BauGB)
4.1	Öffentliche Verkehrsfächen
4.1.1	Erschließungsstraße (5,50 m)
4.1.2	Wohnweg (3,00 m)
4.1.3	Instandhaltungsweg (2,50 m)
4.2	Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung
4.2.1	Öffentliche Parkfläche
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 provisorischer Klärcontainers)

6.0	Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
6.1	Öffentliche Grünfläche
6.1.1	Öffentlicher Spielplatz
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 Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
7.2	Anpflanzen von Einzelbäumen
7.3	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
8.0	Sonstige Planzeichen
8.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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 Anlagen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen) auch als Ausnahme nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 Nr. 2 u. 5 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.
 - Verkehrsfächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfächen
Die Erschließungsstraßen sind aus wasserundurchlässigen Asphaltbelägen mit splittreicher Oberfläche herzustellen. Die Beläge müssen mind. 25 % wasserundurchlässig sein. Seitlich sind sie mit Pflastersteinen einzufassen. Es sind weder Parkstände noch Gehwege zulässig. Die Erschließungsstraßen sind für Mischnutzung vorgesehen.
Alle Straßen sind als verkehrsberuhigte Zone nach § 325 StVO herzurichten. Instandhaltungsweg
Der Instandhaltungsweg ist mit einer Breite von 2,5 m als Grasweg herzustellen.
Öffentliche Parkplätze
Im Bereich der öffentlichen Parkplätze sind sämtliche Flächenbefestigungen mit Bodenbelägen auszuführen, die mind. 25% wasserundurchlässig sind (erlaubt sind: Pflaster mit mineralischem Unterbau, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt, Betonpflaster mit breiten Fugen).
 - Geländeverfüllung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Um den anstehenden Erdaushub umweltgerecht zu verwenden, sind Erdmodellierungen bis zu 0,8 m im Mittel, an höchster Stelle max. 1,5 m über Straßenniveau erlaubt.
Beim anfallenden Erdaushub ist der Oberboden im Baugelände 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 der 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 Strüchern 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.
Begründung der öffentlichen Verkehrsfächen
Im Bereich der Parkplätze ist für die im Plan eingezeichneten Einzelbäume jeweils ein Großbaum der Pflanzenliste mit einer Pflanzscheibe von mind. 4 m² zu pflanzen.
Spielplatz
Die Spielplatzfläche ist durch eine Gehölzhecke in einer Breite von 2,50 m gegen unmittelbare Einwirkung von den angrenzenden Verkehrsfächen abzusichern.
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 begründenden 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 Pflanzgeboten angerechnet. Die Einhaltung der Pflanzenauswahl nach den angegebenen Pflanzenlisten, die sich im Anhang der Planbegründung, Teil C, befinden, ist zwingend.
Begründung 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.
Fassadenbegründung
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 ungegliederte 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. 40 hochstämmige Obstbäume, vorzugsweise Kern- oder Steinobst zu pflanzen.
- ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÜCHERN 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 bzw. die sich nicht in einem max. 3 m breiten Einfahrtbereich zu den Grundstück befinden, 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. Unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoffplatten, Steinriemchen, polierte Natursteine, Klinker, Fliesen, Metallplatten und Ölfarbentrichen.
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 schieferfarbene oder braune Dachdeckungen aus Naturmaterialien 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 % wasserundurchlässig 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 wasserundurchlässig (Rasengittersteine, Schotterbelag etc.) zu gestalten (d. h. es darf keine Ableitung des Niederschlagswassers in das Abwasserentsorgungssystem erfolgen).
- Einfriedungen (§ 10 und § 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

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

Jedem Bauantrag ist ein Begründungsplan beizulegen, aus dem ablesbar ist, daß auch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Dieser Begründungsplan der auch Aussagen zur Flächenbefestigung machen muß, wird 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 04.11.1992. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen von 11.11.1992 bis 20.11.1992 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Bauplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (i. d. F. v. § 4 Abs. 3 BauZVO) beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist von 28.09.1994 bis 26.10.1994 erfolgt.
- Die von der Planung berührten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 20.09.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.01.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Rechtsplan und der Begründung, haben in der Zeit vom 02.02.1995 bis 02.02.1996 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Zeit von 09.00 bis 17.00 Uhr durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der kostenmäßige Bestand der am 02.02.1996 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgetragenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Rechtsplan (Planzeichnung und schriftliche Festsetzungen), wurde am 27.03.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.03.1996 genehmigt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Rechtsplan (Planzeichnung und schriftliche Festsetzungen), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.06.1997 (Az.: 51-2511-20-97/7736-01) erteilt. Auflegen der Kartenblätter.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.08.97 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.08.97 (Az.: 51-2511-20-97/7736-0102) bestätigt.
- Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Rechtsplan (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 vom 08.08.97 bis 08.08.97 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung 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 Entscheidungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Genehmigung ist am 04.08.97 in Kraft getreten.