I. Erklärung der Planzeichen

Festsetzungen

Die im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen sind mit einer Markierung ✱ versehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)
- I – Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 20 (1) BauNVO
- 0,3 – Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (1) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)
- (0,6) – Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 (2) BauNVO
- ✱ TH – Traufhöhe als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO (in V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2.)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- a – abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- M – Mischverkehrsfläche
- F + R – Fuß- und Radweg
- P – Parkplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- V – Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung sowie für Abfallentsorgung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
- E – Feuerwehr-Löschteich
- Regenrückhaltebecken
- unterirdische Leitungen für die Ver- und Entsorgung

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5.1)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Erhaltung von Bäumen

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 Sächs BO

- Hauptfirstrichtung (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6.2)
- 30°-40° – zulässige Dachneigung (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6.2)
- SD – Satteldach (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6.2)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- L – Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Versorgungsträger
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 und § 9 (6) BauGB

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- vorhandene Gebäude
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 8,00 – Bemaßung von Abständen
- Baum mit vorgeschlagenem Standort (informelle Eintragung)
- 129 – Grenzen vorhandener Flurstücke und Flurstücksnummern
- W – Standort für Wertstoffsammelbehälter

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gem. § 1 (6) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundfläche

Die Grundflächen der Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und baulichen Anlagen dürfen gem. § 19 (4) BauNVO in den WA/Gebieten die zulässige Grundflächenzahl um max. 25 v.H. überschreiten.

✱ **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässige Traufhöhe wird gemessen über der vor der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

Innerhalb der mit den Ziffern ① bis ⑦ gekennzeichneten Bereich sind nachfolgende Traufhöhen als Maximalmaße zulässig

Ziffer ①	= max. Traufhöhe 3,25 m	Ziffer ④	= max. Traufhöhe 3,75 m
Ziffer ②	= max. Traufhöhe 4,00 m	Ziffer ⑤	= max. Traufhöhe 4,25 m
Ziffer ③	= max. Traufhöhe 4,75 m	Ziffer ⑥	= max. Traufhöhe 5,25 m
Ziffer ⑦	= max. Traufhöhe 5,75 m		

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

In den WA –Gebieten darf die Länge der Baukörper abweichend von § 22 (2) Satz 2 BauNVO höchstens 18 m betragen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

4.1 Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern, zwischenzulagern und wiederzuverwenden (DIN 18 300)

4.2 Magerwiese

Auf den mit Ziffer 1 bezeichneten Flächen ist durch die Entsiegelung des Bodens und die Ansaat eine Magerwiese herzustellen. Die Wiese ist mit einer Wiesenmischung aus standortgerechten und bodenständigen Gräsern und Kräutern anzulegen. Mahd: 1xjährlich, das Mähgut ist abzuführen.

4.3 Streuobstwiese

Auf den mit Ziffer 2 bezeichneten Flächen ist die vorhandene Streuobstwiese zu pflegen und dauernd zu unterhalten.

A f die mit Ziffer 3 bezeichneten Flächen ist eine Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Zu verwendende Arten (Hochstämme):

Apfel	Birnen	Kirschen	Zwetschen
Grevensteiner	Alexander Lucas	Schattenmorelle	Hauszwetsche
Kaiser Wilhelm	Clapps Liebling	Büttners Rote Knorpel	
Rheinischer Bohnapfel	Conference	Kassins Frühe	
Roter Boskopp	Gellerts Butterbirne		

5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

5.1 Gehölz- und Heckenpflanzungen

Auf den mit Ziffer 1 bezeichneten Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und durch Pflanzungen von 1-reihigen Hecken bzw. einer 3-reihigen Gehölzpflanzung aus 10 % Bäumen und 90 % Sträuchern (siehe Artenliste Ziff. 5.2) zu ergänzen.

Auf den mit Ziffer 2 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 1-reihe Hecke bzw. eine 3-reihige Gehölzpflanzung aus 10 % Bäumen und 90 % Sträuchern anzulegen, zu pflegen und auernd zu unterhalten (siehe Artenliste Ziff. 5.2).

5.2 Artenliste

Für die unter den Nr. 5.1 und 6.4 aufgeführten Anpflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden:

Baumarten: Pflanzequalität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200-250 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Straucharten: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Verwendung im Straßenraum:

Spitzahorn	Acer platanoides

5.2 sonstige Festsetzungen

Nadelgehölze

Flächige Begrünungen mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig

Wandbegrünung

Fassadenflächen ohne Öffnungen sind ab einer Länge von 5,00 m mit Kletterpflanzen zu begrünen. Anzupflanzen ist eine Kletterpflanze je 3 m Fassaden- bzw. Mauerfläche. Zu verwendende Gehölze:

selbstrankend:	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
	Hedera helix	Efeu
mit Rankhilfe:	Clematis	Waldrebe
	Lonicera	Geißblatt

6. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 Sächs BO

6.1 Fassadengestaltung

Zulässig sind weiße bis hellgraue Fassaden. Maximal 30 % der Fassadenfläche kann zur Betonung einzelner Bauteile in anderfarbigem Material gestaltet werden.

Die Fassaden von Garagen und Nebengebäuden sind in Farbe und Materialien an den zugehörigen Hauptbaukörper anzupassen.

6.2 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für Hausgruppen, Haupt- und Nebengebäude nur das geneigte Dach (SD) zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nur rote Dachziegel zulässig.

Dachgauben sind im Bebauungsplangebiet zulässig, wobei sie in ihrer Länge 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten dürfen.

6.3 Einfriedung

Einfriedigungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen sind als geschnittene Hecken aus Laubgehölzen einer Art anzulegen. Im Einmündungsbereich von Straßen dürfen Hecken oder Zäune eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Zu verwendende Gehölze.

Carpinus betulus	Hainbuche		
Crataegus monogyna	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster

6.4 Gestaltung der privaten Gärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Auf jedem privaten Grundstück sind mindestens ein Laubbaum der Artenliste (vgl. Nr. 5.3) mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm (in 1,0 m Höhe gemessen) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

6.5 Stellplatzanlagen

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt sowie Betonunterbauten sind für die Befestigung von Stellplatzanlagen unzulässig.

6.6 Fuß- und Radwege

Alle Fuß- und Radwege sind mit wassergebundener Decke anzulegen. Wege in privaten Grünflächen sind mit wassergebundener Decke oder mit großfugigem Pflaster anzulegen.

7. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr 24 BauGB

Die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gelten für alle Außenbauteile (Fassaden, Dächer) mit Ausrichtung zu den gekennzeichneten Baugrenzen. Der jeweils erforderliche Schallschutz ist in Abhängigkeit der Lage der Gebäudes in der überbaubaren Fläche im Einzelfall zu prüfen und nachzuweisen. Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Ein-, Gäste-, Fernsehzimmer, Küche etc.), sind mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Gestaltung der Massivbauteile) auszustatten. Das erforderliche Schalldämm-Maß R'$_w$ der Massivbauteile wird mit R'$_w$ resultierend = 50 dB(A) festgeschrieben und ist im Einzelfall nachzuweisen.

Für die mit Ziffer 1 bezeichneten Bereiche ist in allen Geschossen eine Fensterbauschalldämmmaß von mindestens 37 dB (z. B. Gesamtglasdicke mindestens 8 mm, Scheibenzwischenraum mindestens 40 mm, zwei im Bereich der Doppelfalz umlaufende Dichtungen; vgl. VDI-Richtlinien 2719: Schallschutzklasse 3) einzuhalten

Für die mit Ziffer 2 bezeichneten Bereiche ist in allen Geschossen ein Fensterbauschalldämmmaß von mindestens 30 dB (z. B. Gesamtscheibendicke mindestens 8mm, Scheibenzwischenraum mindestens 30 mm, einer umlaufenden Dichtung; vgl. VDI-Richtlinien 2719: Schallschutzklasse 2) einzuhalten.

Die erforderlichen Lüftungseinrichtungen für Räume, die zugleich als Schlafzimmer dienen, dürfen das R'$_w$ des einzelnen Fensters und das des gesamten Außenbauteiles um max. 1 dB reduzieren. Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen sind die oben genannten R'$_w$ resultierend durch beide Bauteile zusammen zu erfüllen.

III. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB / Sonstige Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52591, mel-depflichtig. Fundstellen sind vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
2. Vom Beginn jeweiler Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 01 097 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten.
3. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
4. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut stets den Einzelbauherrn zu übermitteln und müssen an den Baustellen den mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

2. Belange der Straßenbauverwaltung

1. Im Bereich zwischen der Staatsstraße S 34 und dem geplanten Baufeld sind gem. SächsStrG Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen ausschließlich Werbung nicht gestattet.
2. Das im Einmündungsbereich Erschließungsstraße (Planstraße A) / Staatsstraße S 34 festgelegte Sichtdreieck (Anfahrsicht nach RAS - K - 1) ist von Bewuchs und sonstigen Sichtbehinderungen über 0,50 m freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind hochwachsende Einzelbäume.

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Planunterlage hat den Stand vom Februar 1994.
(Vermessungsbüro Forberger & Partner GmbH)

Ebersbach, den 7.7.94

Vermessungsbüro Forberger & Partner GmbH
Bahnhofstraße 41
09322 Penig
Tel.: 03437 / 81 18 80
Fax: 03437 / 81 18 84

Vermessungsingenieur

Die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurde von dem Gemeinderat der Gemeinde Ebersbach am 7.7.94 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Ebersbach, den 8.08.95

Bürgermeisterin — Ratsmitglied — Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates der Gemeinde Ebersbach vom 8.08.95 ist am 11.08.95 gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ebersbach, den 11.08.95

Bürgermeisterin

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 7.08.95 bis 8.09.95 stattgefunden.

Ebersbach, den 15.09.95

Bürgermeisterin

Diese Bebauungsplanänderung hat mit zugehöriger Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.08.95 bis einschl. 28.09.95 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 17.08.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Ebersbach, den 16.10.95

Bürgermeisterin

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 BauGB nach Prüfung der Anregungen und Bedenken am 9.11.95 von dem Gemeinderat als Satzung beschlossen worden.

Ebersbach, den 9.11.95

Bürgermeisterin — Ratsmitglied — Schriftführer

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bebauungsplanänderung wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Ebersbach, den .....

Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung wurde gem. § 11 BauGB am ..... angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom .....

Az.: .....

Leipzig, den .....

Der Regierungspräsident

Im Auftrag: .....

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch EVertr vom 31.8.1990 (BGBl. II S. 889, 1122) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch EVertr vom 31.8.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Sächsische Bauordnung (SachsBO) vom 17.7.1992 (GBl. I 1990, S. 929)

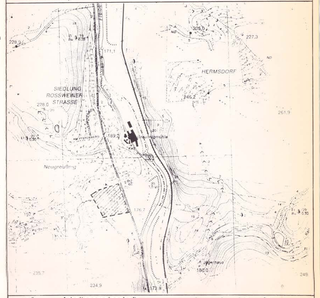
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.1.1991, S. 58)

Gemeinde Ebersbach

1. Änderung Bebauungsplan "Am Rittergut"

M. 1 : 500 — **Mai 1995**

Übersichtsplan M. 1 : 10 000



Arbeitsgemeinschaft:
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Viktorstr. 40 + 44135 Dortmund + Tel. 0231/529 75 19

Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau
Döbeln GmbH
Alexanderstraße 4 + 04720 Döbeln
Tel. 03431/45 41 82 / Fax 03431/45 41 22