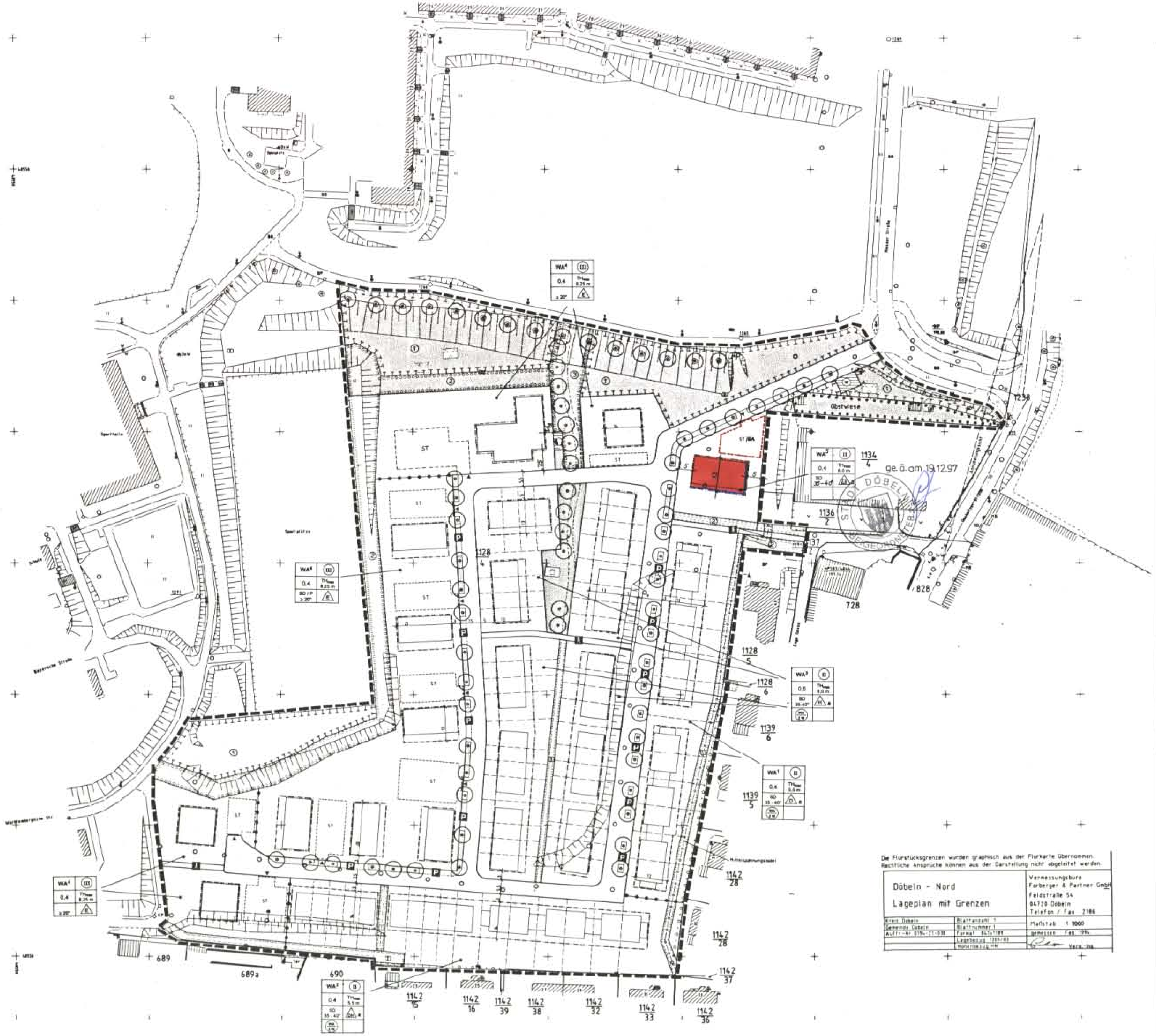


I. Erklärung der Planzeichen

Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (s. textl. Festsetzung Ziffer 1)

Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB (s. textl. Festsetzung Ziffer 4)

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 16 BauNVO

TH — Traufhöhe als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO (s. textl. Festsetzung Ziffer 9)

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

E — nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

D — nur Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

H — nur Hausgruppen zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

a — abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO (s. textl. Festsetzung Ziffer 2)

Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Fußweg

Grundfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

P — Parkplatz

Einfahrt - Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

Trafostation

W — Wertstoffcontainer

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Parkanlage

Spielplatz

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 (s. textl. Festsetzung Ziffer 5)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (s. textl. Festsetzung Ziffer 6)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 BauO Sachsen

30°-40° — zulässige Dachneigung

SD — Satteldach

P — Pultdach

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St/GA — Stellplätze / Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB (s. textl. Festsetzung Ziffer 8)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

vorhandene Gebäude

Grenzen vorhandener Flurstücke

1128/5 — Flurstücksnummer

vorhandene Böschungen

Vorschlag zur Grundstücksteilung

Vorschlag zur Stellung der Gebäude

vorhandene Versorgungsleitungen

Bemaßung von Abständen

Fußwegführung

II. Textliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete

In allen WA-Gebieten sind die in § 4 (2), Nr. 2 BauNVO aufgeführten Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetriebe sowie die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

Darüber hinaus sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

2. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

In der abweichenden Bauweise sind nur Doppelhäuser mit einer Länge von max. 18 m mit seitlichem Grenzabstand und Hausgruppen mit einer Länge von max. 30 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

In den WA¹-Gebieten sind Garagen und carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen ist ein Abstand von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Garagenzufahrt kann als zusätzliche Stellplatzfläche angerechnet werden.

In den WA²- und WA³-Gebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zusätzlich können max. 2 Stellplätze je Baugrundstück senkrecht zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie angelegt werden.

In den WA4-Gebieten sind Stellplätze und carports ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung von Garagen ist unzulässig.

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den WA¹-, WA²- und WA³-Gebieten sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

entfällt

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

6.1 Gehölzpflanzungen

Auf den mit der Ziffer ② bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 1-reihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern, bzw. eine 3-reihige Gehölzpflanzung (jeweils mit Saumbereich) aus 10 % Bäumen und 90 % Sträuchern anzulegen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind auf die dem Abschluß der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode zu realisieren.

Zu verwendende Gehölze

Bäume mit Pflanzqualität 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

Sträucher mit Pflanzqualität 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

6.2 Anpflanzungen auf öffentlicher Grünfläche

Auf der mit der Ziffer ① gekennzeichneten Fläche ist eine Wiesenfläche mit Einzelbäumen und Strauchbepflanzungen anzulegen. Die Pflanzmaßnahmen sind auf die dem Abschluß der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode zu realisieren.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Mindestens 30 % der festgesetzten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Zu verwendende Bäume mit Pflanzqualität:

a) Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm

b) Stammbusch, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Höhe 300 - 350 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Linde

Wiesenflächen

Mindestens 70 % der festgesetzten Grünfläche sind mit einer standortgerechten Wiesenmischung anzulegen.

6.3 Sonstige Festsetzungen

Nadelgehölze

Flächige Begrünungen mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Stellplatzanlagen

Auf den festgesetzten Stellplatzflächen ist je fünf Stellplätze ein Baum in einer 10 qm großen offenen Baumscheibe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Fertigstellung der Stellplatzanlage folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Zu verwendende Gehölze

Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm

Platanus x acerifolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche

Wandbegrünung

Fassadenflächen ohne Öffnungen sind ab einer Länge von 5,00 m mit Kletterpflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Fertigstellung des Baukörpers folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. 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

7. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 SächsBO

7.1 Einfriedung

Einfriedungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen sind als geschnittene Hecken aus Laubgehölzen einer Art anzulegen. Zu verwendende Gehölze

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

7.2 Stellplatzanlagen

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

7.3 Fußwege

Alle Fußwege sind mit wassergebundener Decke anzulegen. Wege in privaten Grünflächen sind mit wassergebundener Decke oder mit großfugigem Pflaster anzulegen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1), Nr. 21 BauGB

Auf der mit der Ziffer [1] festgesetzten Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Auf der mit der Ziffer [2] festgesetzten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Auf der mit der Ziffer [3] festgesetzten Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Auf der mit der Ziffer [4] festgesetzten Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers WESAG, Westsächsische Energie-Aktiengesellschaft festgesetzt.

9. Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens OKF darf max. 0,30 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte des Gebäudekörpers) liegen. Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf den Erdgeschoßfußboden.

Textliche Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

1. Trinkwasserschutz

Das Baugebiet liegt im Geltungsbereich der Trinkwasserschutzzone III der Fassungsanlage Döbeln - Oschatzer Straße. Gem. § 1a Abs. 2 WHG ist sowohl während der Bauarbeiten zur Errichtung der baulichen Anlagen als auch während der Nutzung der Sorgfaltspflicht zur Verhinderung einer Verunreinigung des Grundwassers durch geeignete Maßnahmen Rechnung zu tragen.

2. Grundrißanordnung zur Vermeidung / Minderung von Lärmbelästigungen

In dem der Sportanlage direkt benachbarten Wohngebiet sollte zur Vermeidung / Minderung von Lärmbelästigungen die grundrißmäßige Anordnung der Ruhebereiche auf der der Sportanlage lärmabgewandten Seite erfolgen.

3. Bepflanzung des Kinderspielplatzes

Hinsichtlich der Bepflanzung des Spielplatzbereiches wird auf die Beachtung der Nichtverwendung von Giftpflanzen verwiesen (siehe hierzu Merkblatt des Gemeinde-Unfallversicherung).

4. Vermessungsmarken

Bei der Ausführung von Erschließungs- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, daß keine Vermessungsmarken (Grenzsteine, Bolzen u. dgl.) beschädigt oder beseitigt werden. Im Falle einer Beschädigung ist das Staatl. Vermessungsamt Grimma, Außenstelle Döbeln unverzüglich zu benachrichtigen.

5. Bodendenkmalpflege

Das Bebauungsplangebiet liegt im archäologischen Relevanzbereich, so daß sich im Zuge der Erdarbeiten archäologische Untersuchungen ergeben können. Das Landesamt für Archäologie ist mindestens vier Wochen vor Baubeginn zu informieren. Die ausführenden Firmen haben die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Sächs. DSchG zu beachten.

6. Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Belastungen sind nachfolgende Forderungen zu beachten:

- Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub zu trennen, ebenso zu lagern und separat wieder einzubauen. Aushub und Einbau des Bodens dürfen keinesfalls im nassen Zustand erfolgen.
- Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen. Unbelastetes und belastetes Material muß getrennt und letzteres ordnungsgemäß entsorgt werden.
- Bei Bodenbelastungen, von denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen ausgehen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht auszuschließen sind, muß die untere Bodenschutzbehörde verständigt werden.
- Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte nur bis zu einer maximalen Höhe von 2 m erfolgen. Auf den Schutz vor Vernässung ist zu achten.
- Auf nicht überbauten Flächen sind während der gesamten Bauzeit Bodenverdichtungen, die z.B. infolge häufigen Befahrens besonders bei Nässe entstehen, auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Gegebenfalls sollten mechanische und / oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen veranlaßt werden. Die DIN 18920 gibt dazu weiterführende Hinweise.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu begrenzen. Dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen aus abgestellten Materialien (Fahrzeugen, etc.) in den Boden besteht, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zum Anlegen von Gehwegen, Garagenzufahrten u.ä. werden Rasengittersteine oder großfugig verlegtes Pflaster empfohlen.

7. Das im Lärmeinwirkungsbereich Reiserer Straße - Oschatzer Straße festgelegte Sichtdreieck (Anfahrsichtdreieck nach RAS - K - 1) ist von Bewuchs und sonstigen Sichthindernissen über 0,50 m freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind hochwachsende Einzelbäume.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Jahressteuergesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I, S. 2049)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. Nr. 47/1994, S. 1401 - 1428)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21. April 1993 (SächsGVBl. Nr. 18/1993 vom 30. April 1993, S. 301 - 323)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 06. August 1993 (BGBl. I, S. 1458)

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) in der Neufassung vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. Nr. 59/1994, S. 1601 - 1618)

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Döbeln faßte in seiner Sitzung am 18.12.1997 den Beschluß zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 15/94. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Döbeln, 7. Jahrgang, Heft 1 - 15.01.1998.
   Döbeln, den 16.01.1998

   (Siegel) Bürgermeister — Schriftführer

2. Der Stadtrat der Stadt Döbeln hat in seiner Sitzung am 18.12.1998 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Beteiligung gemäß § 13 BauGB bestimmt.
   Döbeln, den 16.01.1998

   (Siegel) Beigeordneter

3. Die Beteiligung der von der 2. Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange und Grundstückseigentümer gemäß § 13 BauGB hat mit Anschreiben vom 19.12.1997 stattgefunden.
   Döbeln, den 16.01.1998

   (Siegel) Beigeordneter

4. Der Stadtrat der Stadt Döbeln hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 12.02.1998 geprüft.
   Döbeln, den 16.02.1998

   (Siegel) Beigeordneter

5. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil einschließlich der dazugehörigen Begründung ist gemäß § 10 BauGB am 12.02.1998 als Satzung beschlossen worden.
   Döbeln, den 12.03.1998

   (Siegel) Bürgermeister — Schriftführer

6. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Döbeln, 7. Jahrgang, Heft 3 - 12.03.1998. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist somit am 12.03.1998 in Kraft getreten.
   Döbeln, den 12.03.1998

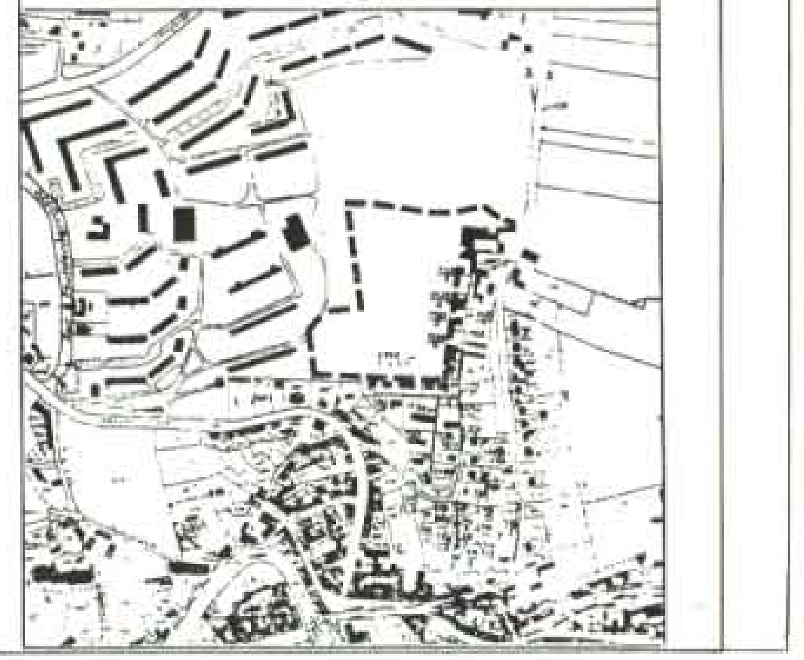
   (Siegel) Bürgermeister

Stadtverwaltung Döbeln
Planungsamt
Obermarkt 1
04720 Döbeln

Datum: November 1997
geändert am 19.12.1997

Stadt Döbeln

Bebauungsplan Nr. 15/94
Döbeln-Nord

2. Änderung gemäß §13 BauGB

Übersichtsplan M 1:5000