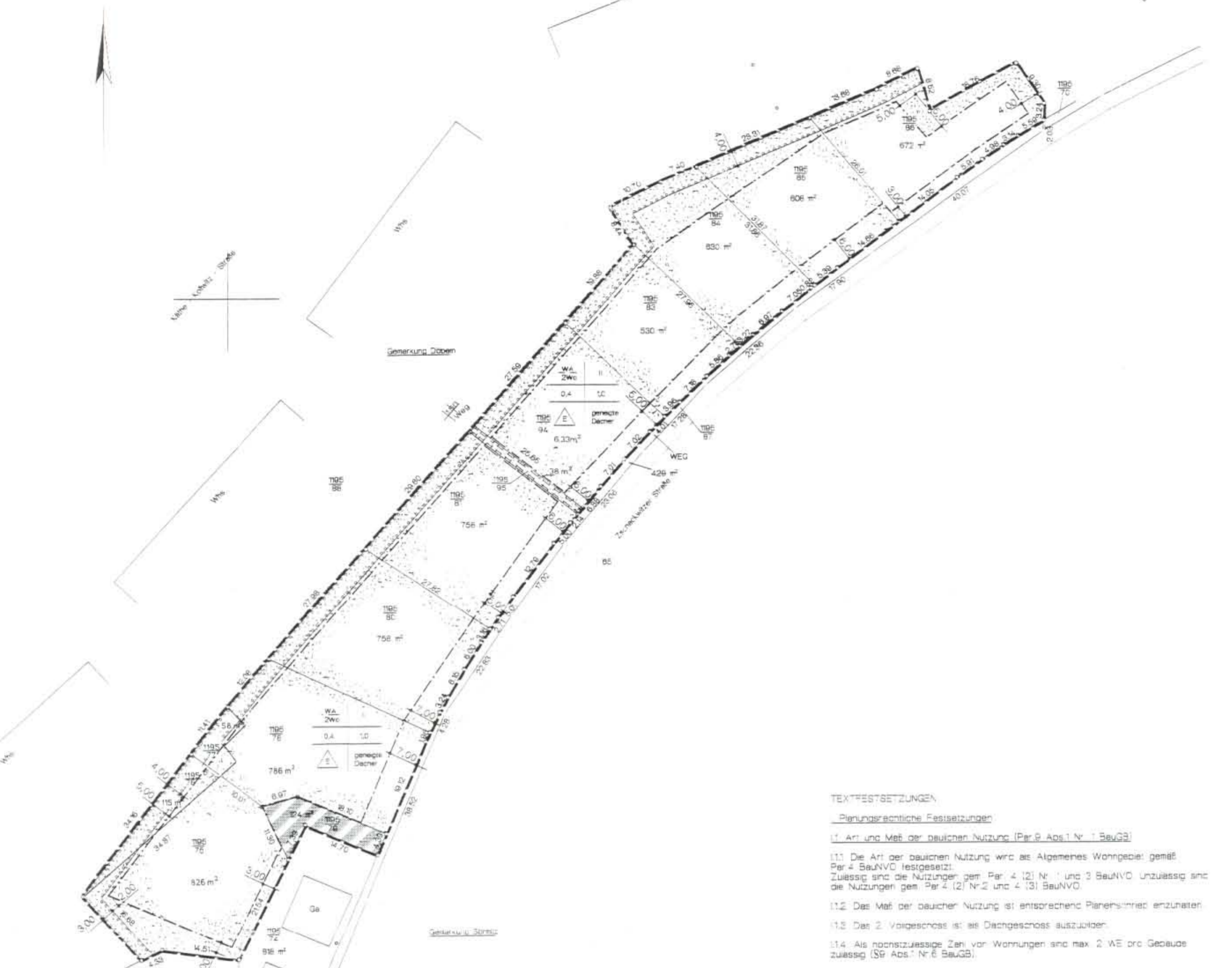


TEIL A : PLANZEICHNUNG

TEIL B : TEXTTEIL

BEBAUUNGSPLAN NR. 25

Eigenheimbebauung "An der Zschackwitzer Straße"



1. Art der baulichen Nutzung (Par 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 WA
 ZWc
 Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude
 WA
 Allgemeine Wohngebiete (Par 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (Par 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 GFZ 1,0 Geschossflächenzahl
 I zulässige Zahl der Vollgeschosse

Nutzungsschablone	
Baugebiete	Zahl der Vollgeschosse
Zahl WE in Gebäude	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	geneigte Dächer

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Par 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen:
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Anliegerstraße
 Geh- und Leitungsrecht

5. Grünflächen:
 Umgrenzung v. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Par 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 private Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen:
 Grenze räumlicher Geltungsbereich Par 9 Abs. 1 BauGB
 Flurstücknummer
 Flurstücksgrenzen

TEXTFESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (Par 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß Par 4 BauNVO festgelegt.
 Zulässig sind die Nutzungen gem. Par 4 (2) Nr. 1 und 3 BauNVO. Unzulässig sind die Nutzungen gem. Par 4 (2) Nr. 2 und 4 (3) BauNVO.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend Planungsrecht anzuhalten.
 1.2.1 Die 2. Vollgeschosse ist ein Dreigeschoss auszuhalten.
- 1.3 Als höchstmögliche Zahl von Wohnungen sind max. 2 WE pro Gebäude zulässig (S9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.4 Als Höchstmaß gemäß Par 9 und 17 BauNVO gilt in Planungssatz eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0.
- 1.5 Bauweise, überbaute und nicht überbaute Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (Par 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 1.5.1 Die überbaudenen Grundstücksflächen (Par 23 BauNVO) sind im Plan durch Baugrenzen anzuzeigen.
 1.5.2 Die Freirichtung ist sowohl parallel oder senkrecht zur Verkehrsfläche anzuzeigen. Für Grundstück 196/75 und 196/76 ist die Freirichtung zusätzlich im Winkel von 45 Grad zu zeigen.
- 1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit nicht-entzerrten (Par 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 1.6.1 Je Wohnfläche sind mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Stellplätze sind verkehrsgünstig auszuhalten.
 1.6.2 Die Zufahrten sowie Nebenanlagen zu Anlagen i.S. des Par 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind außerhalb der überbaudenen Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.7 Verkehrsflächen (Par 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 1.7.1 Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße sowie über in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Par 9 Abs. 1 Nr. 11) und 196/82 hergestellt (Par 9, Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).
- 1.7.2 Ein Durchgang als Geh- und Leitungsrecht wird zwischen Fl. Nr. 195/81 und 196/82 hergestellt (Par 9, Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).
- 1.7.3 Die Begrenzung der Verkehrsflächen auf Hochbordsteinen ist nicht zulässig. Der Abschluss der Verkehrsflächen soll mit Treibrain, Pflasterstein oder Pflastersteinen erfolgen. Die Verkehrsflächen sind niveaugleich herzustellen.
- 1.7.4 Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von 3,50 m zulässig.
- 1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (Par 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 1.8.1 Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Planbereich unterirdisch zu verlegen. Das vorhandene Fernwärmenetz wird im Zuge der Errichtung des Durchgangs unterirdisch in der Planzeichnung als Geh- und Leitungsrecht dargestellt (Par 9 Abs. 1 Nr. 21).
- 1.8.2 Die Abwasserentsorgung hat in Trennsystem zu erfolgen.
- 1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Par 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 1.9.1 Auf dem in der Planzeichnung angezeigten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzungen sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

Bauvorhabenrechtliche Festsetzungen (Par 9 Abs. 4 BauGB und Par 83 SächsBO)

- 1.1 Zulässig sind auf Hausgärten nur geneigte Dächer.
- 1.2 Zulässig ist eine harte Dachendeckung, die sich in die umgebene Bepflanzung einfügt.
- 1.3 Nicht überbaute und bebaute Grundstücksflächen sowie sonstige Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
- 1.4 Private Fußwege, befestigte Flächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit einem Verankerungsgitter bzw. wasserdurchlässigen Unterbau und je nach Ausdehnung (siehe auch Grundmengenrichtlinien) festzusetzen.
- 1.5 Alle Einbauten auf privaten Grundstücken haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Sichtverhältnis von 0,5 m einzuhalten. Zur bestehenden Wohnbebauung sowie zu höherer Verbund sind Einbauten vorzuziehen. Künstliche Zaunbegrenzung dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Grenzzone müssen in Hecken eingebunden werden.

Grundmengenrichtlinien (Par 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.1 Vermeidung von Versiegelung (Par 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Die Versiegelung im Planungsbereich ist gering zu halten. Terrassen, Erschließungswege und andere befestigte Flächen sind nur in einem untergeordneten Umfang zulässig. Die festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden bei wasserundurchlässiger Bauweise zulässig. Es sind wasserundurchlässige Dächer, mit Kies oder Basaltgestein, Pflaster ist in Fugenabstand ohne Fugenversiegelung zu verlegen. Es sind mindestens die Bestätigung der Terrassenflächen ebenfalls wasserundurchlässig zu gestalten.
- 1.2 Neuanpflanzung mit heimischer standortgerechter Vegetation (Par 9 Abs. 1 Nr. 20 IV Nr. 22 und Abs. 2 BauGB)
 Als Neuanpflanzung ist ein ca. 4,0 m breiter langverlaufender stufiger Streifen aus verschiedener heimischer Strauchgehölze und verschiedenen Bäumen anzulegen.
- 1.3 Neuanpflanzung auf privaten Flächen
 Die Fertigstellung der Bepflanzung der privaten Grünflächen muß spätestens 12 Monate nach Bauprüfung des Gebäude abgeschlossen sein.
 Spezifische Pflanzungen sind von jeweiligen Grundstückseigentümern zu tätigen, zu pflegen und zu schützen. Ausgereifte Gehölze, soweit es die Standortverhältnisse zulassen, entsprechen auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.
- IV. Bodenerhaltung / Bodenschutz
 IV.1 Bei erkennbaren Bodenbelastungen bzw. altlastrelevanten Sachverhalten im Baugebiet, hat nach Par 30 Abs. 1 SächsABG eine Messung in der zuständigen Behörde zu erfolgen.
 IV.2 Bei bodenbedingten Bodenbelastungen (z.B. Verachtung, Durchmischen von Böden mit Fremdstoffen) sind auf den Umständen entsprechende notwendige Maßnahmen zu ergreifen (Par 7 Abs. 1 SächsABG) und nach Abschluß der Baumaßnahme zu befestigen.
 IV.3 Eine Bodenbelastung durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen ist zu vermeiden.
 IV.4 Gemäß dem Grundsatz des Landesentwicklungsplans (PL 18.13.5) ist Boden nicht als Abfall zu lagern. Für den anfallenden Bodenabfall ist eine Messanlage (gestrichelt) nach Ober- und Unterboden) zu errichten und für eine sinnvolle Wiederverwendung des Bodens zu sorgen.
 IV.5 Die Errichtung des Oberbodens in ruhezuständiger Weise und dessen Schutz vor Vermeidung ist zu gewährleisten.
 IV.6 Boden ist grundsätzlich nach Bodenart getrennt zu lagern und wieder einzubauen. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nicht zulässig.
 IV.7 Zwischenlager vor Böden sind in Form von trapezförmiger Meter bei einer Höhe von max. 2,0 m so anzulegen, dass Verwitterung, Vermischung und Erosion vermieden werden.
 Hinweis:
 Die Ausführungspläne sind darauf hinzuwirken, dass für Bodenfundamente gemäß Par 20 SächsDStGB Vor-Überbodenabtrag ist das Landesamt für Archäologie zu verständigen.
 Vermessungs- und Grenzmarken, sowie die Punkte der geodätischen Grundgerätee dürfen nicht entfernt bzw. verändert werden.
 Rechtsgrundlagen:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.97 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt durch BStBl. 1998, S. 373.
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umwandlung von Investition und der Ausweisung und Berechtigung von Wohnraumbau vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 456).
 - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 558).
 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.03.1999 (SächsGVBl. Nr. 4/1999).
 - Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.05.1998 (BGBl. I, S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG - v. 18.05.1997 (BGBl. I, S. 2061, 210).
 - Sächsische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. S. 1001, 1996 S. 106), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.03.1999 (SächsGVBl. Nr. 4/1999).

Verfahrensvermerk

1. Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
 Die Planunterlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat der Stand von 17.05.2001.
 Datum: 17.05.2001
 4. Die im vorliegenden Bebauungsplan dargestellten Flurstücke 195/84 und 195/85 sind nach nicht Bestehen des Liegenschaftskatasters (Foliennummer aus 195/84).



2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von Stadtrat der Stadt Döbeln am 01.02.2001 beschlossen.
 Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß Par 11 BauGB erfolgte durch Aushang in Ansohn der Stadt Döbeln, 10. Jahrgang, Heft 2 - 22.02.2001.
 Datum: 17.07.2001



3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch Versammlung am 20.03.2001.
 Datum: 17.07.2001

4. Der Stadtrat der Stadt Döbeln hat in seiner Sitzung am 10.05.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Aushang bestimmt.
 Datum: 17.07.2001

5. Dieser Bebauungsplan hat im Zuge der Begründung gem. Par 9 (2) BauGB in der Zeit vom 20.05.2001 bis 29.06.2001 öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde im Ansohn der Stadt Döbeln, 10. Jahrgang, Heft 5 - 17.05.2001 für den Fortschritt bekanntgegeben.
 Datum: 17.07.2001

6. Der Träger öffentlicher Belange wurden mit Ansohn von 16.05.2001 gem. Par 6 BauGB vor der Aushang in Kenntnis gesetzt, und der Bebauungsplan einschließlich Begründung übergeben.
 Datum: 17.07.2001

7. Der Stadtrat hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.05.2001 geprüft.
 Datum: 21.09.2001

8. Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Textteil, einschließlich der dazugehörigen Begründung ist gemäß Par 10 BauGB am 20.05.2001 der Stadtrat der Stadt Döbeln zur Sitzung beschlossen worden.
 Datum: 21.09.2001

9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß Par 10 (3) BauGB im Ansohn der Stadt Döbeln, 10. Jahrgang, Heft 10 - 18.10.2001 für den Fortschritt bekanntgegeben.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertagung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Vorrang der Abwägung sowie auf Rechtsweg (Par 20 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Möglichkeiten und Erläuterungen von Einspruchsverfahren (Par 44 BauGB) sowie auf die Höhe der der Plan auf Dauer während der Dienststunden vor dem Ort angeschlossen werden kann und über den im Ausnahmefall zu ermitteln ist hingewiesen worden.
 Die Sitzung ist nach am 18.10.2001 in Kraft getreten.
 Datum: 18.10.2001



BAUHERR	WG Fortschritt Döbeln e.G. Blumenstraße 71 04720 Döbeln	Bearbeitung: Grotz
OBJEKT	Stadt Döbeln Bebauungsplan Nr. 25 "An der Zschackwitzer Straße"	Gesamtleitung: Döbeln (FH) Architekten: Gunter Schütz Henry Zsche
BAUTEIL	Übersichtsplan	Zeichner: Henry Zsche
Maßstab	1 : 500	Blattgröße
Planm.	Gez. 08.04.2001 Bearb. 08.04.2001	Datum
Ergänzt gem. Abwägungsbeschluss am 24.09.2001		Größtwert: 04720