



**TEIL A - PLANZEICHNUNG**

**ZEICHNERKLÄRUNG**

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
WA I	BAUGEBIET	§ 4 BauNVO
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHLE	§ 12(1) SachsBO
0,7	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE	§ 12(1) SachsBO
SA	ÖFFENBAUWEISE	§ 9(1)4 BauGB
SA 35-40°	SATTELDACH	§ 9(1)4 BauGB
■	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9(7) BauGB
■	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	§ 9(1) 2 BauGB
■	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	§ 23 (1) BauNVO
WA I	ALLGEMEINES WOHNGEBIET, IN WELCHEM JE WOHN- GEBÄUDE NUR MAX. ZWEI WOHNUNGEN ZULÄSSIG SIND	§ 4 BauNVO
I	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	§ 9 (1) 6 BauGB
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHLE (GRZ)	§ 16 (2) BauNVO
0,7	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE (GFZ)	§ 16 (2) BauNVO
0	ÖFFENBAUWEISE	§ 22 BauNVO
SA	SATTELDACH	§ 12 (1) SachsBO
SA 35-40°	DACHNEIGUNG	§ 12 (1) SachsBO
→	FIRST-HAUPTTRICHTUNG ZWINGEND	§ 12 (1) SachsBO
→	FIRST-HAUPTTRICHTUNG ALTERNATIV	§ 12 (1) SachsBO
→	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (GEHWEG, FAHRBAHN, SCHRÄMMBOG) VERKEHRSGRÜN	§ 9 (1) 11 BauGB
→	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
→	PFLANZGEBOT BAUM	§ 9 (1) 25a BauGB
→	ÖFFENTLICHE FLÄCHE FÜR MÜLLSAMMELGEBÄUDE	§ 14 (1) BauNVO
→	SICHTFLÄCHE (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, BEPFLANZUNGSHÖHE MAX. 0,3m)	§ 9 (1) 10 BauGB
→	VORHANDENE BÖSCHUNG	
→	ÖFFENTLICHER PARKPLATZ	§ 9 (1) 11 BauGB
→	EINFAHRTSBEREICH MIT RANDSTEINABSENKUNG	
→	KINDERSPIELPLATZ FÜR KINDER UNTER 10 JAHREN	§ 9 (1) 22 BauGB
→	FLÄCHEN FÜR GARAGEN (Ga) UND GARAGEN- ZUFÄHRTEN (Gz) (STAUERAUM 4m)	§ 9 (1) 4 BauGB
→	PRIVATES SCHUTZGRÜN (ZWINGEND)	§ 9 (1) 25 BauGB
→	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
→	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (NICHT BESTANDTEIL DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN)	

**TEIL B - TEXTTEIL**

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichen- erklärung wird folgendes festgesetzt:

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.1 Im ganzen Baugebiet wurden die Nutzungen gem. § 4(2), Ziff. 2 u. 3 BauNVO nicht zugelassen. § 4 BauNVO
- 1.2 Garagen sind vorzugsweise an der im Plan eingezeichneten Stelle anzuordnen, da dort der Bordstein abgesenkt ist. Stellplätze dürfen nicht vor den Garagen angeordnet werden. § 9(1)4 BauGB
- 1.3 Vor Garagen ist ein Stauraum von 5 m Tiefe auf dem Grundstück anzulegen. § 9(1)4 BauGB

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit roten Ziegeln einzudecken. Kunststoffe, Blech- und Bitumen- schindeln sind nicht zulässig. § 12(1) SachsBO
- 2.2 Die Dachüberstände dürfen all- seitig (einschl. Dachrinnen) max. 60 cm betragen. § 12(1) SachsBO
- 2.3 Gärten sind zulässig. Ihre Ge- samtbreite darf 40 % der Länge des jeweiligen Dachteils nicht überschreiten. Sie müssen vom Ortsgang mind. 2,50 m entfernt sein. § 12(1) SachsBO
- 2.4 Garagen müssen die gleiche Dach- deckung erhalten wie das jewei- lige Hauptgebäude. Horizontale Garagendächer können ausnahms- weise zugelassen werden, wenn sie intensiv begrünt werden. § 12(1) SachsBO
- 2.5 Alle Gebäude sind mit einem Aus- senputz zu versehen, ausgenommen die Sockelbereiche. Bis zu 20 % der Außenwändefläche darf mit Holz verschalt werden. Sockel dürfen nicht mit Metall, Kunst- stoff- und Faserzementplatten verkleidet werden. § 12(1) SachsBO
- 2.6 Um den Belangen des Bodenschut- zes gerecht zu werden, darf das Baugrundstück durch interne Wege, Zufahrten, Terrassen usw. nur im unbedingt erforderlichen Umfang versiegelt und verdichtet werden. Es wird empfohlen, diese Flächen mit Rasengittersteinen oder groß- flugigen Pflaster zu befestigen. Der Erdaushub soll so erfolgen, daß auf dem Baugrundstück mög- lichst ein Massenausschleich zu- standekommt und die Böden so we- nig wie möglich gefährdet werden. Niederschlagswasser auf dem Grundstück einschl. der Dachflä- chen soll auf dem Grundstück versickern können. Das zwischen- zeitliche Auffangen in Zisternen und Regenentwässerung für die spätere Weiterverwendung im Garten wird empfohlen. Garagen in Häusern werden empfoh- len. § 12(1) SachsBO

- 2.7 Die Grundstücke müssen zur Stra- ße hin eingetriedet werden. Diese Einfriedung muß aus einem Jäger- zaun bestehen, der einseiti. Sockel- höchstens 1,00 m hoch sein darf. § 12(1) SachsBO
- 2.8 Zur Begrünung sollen ausschließ- lich einheimische Gehölze verwen- det werden. Die Begrünung von Haus- und Garagenwänden wird empfohlen. § 12(1) SachsBO
- 2.9 Überdachte Stellplätze (Carports) sind mind. 1,00 m von der Stra- ßengrenze zurückzusetzen. § 9(1) 4 BauGB

**3. HINWEISE**

- 3.1 Die Grünordnung ist im vorliegen- den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Schutzpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind mit dichten, nicht toxischen Busch- und Heckenpflanzen der Eichen-Hain- büchen-Reihe zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. § 9(1)25b SachsBO
- 3.2 Die Sollhöhen der Straße sind dem Erschließungsplan zu entnehmen.
- 3.3 Selbstverschuldete oder angetroffe- ne Bodenverunreinigungen sind dem Regierungspräsidium Leipzig zu melden. § 12(1) SachsBO
- 3.4 Archaische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Ge- taßscherben, Gräber, Knochen, Ge- räte aus Stein und Metallen, Mün- zen, bearbeitete Hölzer, Stein- setzungen aller Art auch Funda- mente, Keller, Brunnen) sind so- fort dem Archaischen Landesamt Sachsen, Tel. 0351/52591, zu melden. Fundstellen sind inzwi- schen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
- 2 Vom Beginn jeder Erdarbeiten ist das Archaische Landesamt Sachsen, Dresden durch schriftliche Bauan- zeige bereits vorher zu unter- richten.
- 3 Die Punkte 1 und 2 sind schrift- lich im Wortlaut allen bei den Erschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermit- teln und müssen an deren Baustel- len vorliegen. Dasselbe gilt für Einzelbauherren.
- 4 In den Bauführungsplänen sind die Punkte 1 - 3 aufzunehmen.
- 5 Die Bauherren bestätigen dem Archaischen Landesamt Sach- sen unaufgefordert die Erfüllung von Punkt 4.
- 3.5 Die Lagerung wassergefährdender Stoffe bzw. Flüssigkeiten über 1000 kg bzw. 1 l ist der unteren Wasserschutzbehörde anzuzei- gen. § 39(6) SachsBO

**4. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 4.1 Pflanzgebot für Einzelbäume gem. § 9 (1) Ziff. 2ba BauGB. Begrünung durch hochstämmige, großkronige Laubbäume, an den im Plan durch Pflanzzeichen festgesetzten Standorten sind großkronige Standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Festlegung von Art, Größe und Stammumfang wird von der Stadt Dobeln im Auftrage der Stadtverwaltung, einheimischen Gehölzen (Empfehlung durch STUFA und Untere Naturschutzbehörde beim LRA vorgenommen. Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind verbindlich. Die Anzahl der Bäume ist jedoch bindend. Die Straßenbäume sind wegen der notwendigen Betriebs- bzw. Grundstückszufahrten ebenfalls veränderbar, die Anzahl ist jedoch bindend.
- 4.2 Gehölzstreifen auf privater und öffentlicher Fläche. Die ausgewiesenen Flächen für Schutzpflanzungen sind mit dichten, nicht toxischen Busch- und Heckenpflanzen be- pflanzen und dauernd zu erhalten (Empfehlung: Pflanzen der Eichen-Hainbuchenreihe). Die Begrünung soll als kullisenartige, mehrstufige und verzahnte Begrünung erfolgen. Nachfolgend aufgeführte Arten werden dieser Forderung gerecht: Hecken und Straucher: Liguster, Schwarzer Holunder, Strauchhassel, Heckenkirsche, Hundrose, Heckenrose, Gemeiner Schneeball, Roter Hartriegel, Berberitze.
- 4.3 Private Grünfläche. Diese Flächen sind als Wiesenfläche oder Hausgarten anzu- legen und können mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen bepflanzt werden.
- 4.4 Außenwand- und Dachbegrünung. Die Begrünung von Hauswänden und Garagendächern, sofern ein Satteldach zum Einsatz kommt, wird empfohlen. Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht und heimisch sein.
- 4.5 Verkehrsgrünflächen und Sichtfelder. Verkehrsgrünflächen und Sichtfelder sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecken im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden.
- 4.6 Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke. siehe Freiflächen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
- 4.7 Bepflanzung Kinderspielplatz. Nach der DIN 18034 dürfen folgende Giftpflanzen nicht im Bereich von Spielflächen gepflanzt werden: Eonymus europaeus, Pfaffenhütchen, Daphne mezereum, Seidelbast, Ilex aquifolium, Europ. Stechpalm, Labnum anagyroides, Goldregen.

**Ergänzung zum Teil B - Textteil**

- zu 1. Planungsrechtliche Festsetzungen. Pkt. 1.1: Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen.
- zu 3. Hinweise. Pkt. 3.3: Entsprechend § 10 Abs. 3 des Ersten Gesetzes zur Befähigung Ing. und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGaB) vom 12.08.1991 (SachsGVBl. 22/91) sind Bodenbelastungen von nicht überhöhten Ausmaß selbst verursachte oder angetroffene Umweltgefahren der zuständigen Behörde, hier das Landratsamt Dobeln anzuzeigen. Pkt. 3.6: Das Merkblatt zum Schutz gegen Rausch ist zu beachten. Pkt. 3.7: Den Forderungen des Merkblattes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen ist Rechnung zu tragen. Pkt. 3.8: Vermessungsmarken dürfen nicht beseitigt werden. Bei Schäden ist dem Staatliche Vermessungsamt umgehend zu informieren.
- zu 4. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen. Pkt. 4.6: Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen sind spätestens in der auf den Abschluß der Erschließungsarbeiten folgenden Planungsperiode, Pflanzmaßnahmen auf privaten Flächen spätestens in der auf die Fertigstellung des Baubektes folgenden Planungsperiode zu tätigen.



Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 4) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 18.03.1994 bis zum 18.04.1994 erneut öffentlich ausliegen. Die von der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.03.1994 zur vorläufigen Stellungnahme angefordert worden. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 10.05.1994 im Amtsblatt der Stadt Dobeln und in der Zeit vom 10.05.1994 bis zum 18.04.1994 durch Ausnahmsmäßig bekannt gemacht worden.

Dobeln, den 08. JUNI 1994

Für die Fertigstellung des Bebauungsplanes:  
Dobeln, den 20. SEP. 1993  
Architekt: Dipl.-Ing. Heinz Goth  
Architekt: Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Iben  
Architekt: Dipl.-Ing. Heinz Goth  
(Unterschrift) Heiner, 17-04720 Dobeln  
Tel. 0351-48 44 99

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geänd. durch Art. 1 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandg. v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandg. v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 446); Sächsische Bauordnung (SachsBO) vom 17. Juli 1992 (Planzeichnungsverordnung (PlanV) vom 18.12.1990

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18. 12. 1990. Die Planunterlage hat den Stand vom Dez. 1991. (Vermessungsbüro Förberger & Partner (GmbH))
  - 2. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dobeln am 29. 6. 92, gem. § 2 (1) des BauGB beschlossen. Dobeln, den 08. JUNI 1994
  - 3. Der Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29. 6. 1992 ist am 23.07.1992, gem. § 2 (1) des BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Dobeln, den 08. JUNI 1994
  - 4. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 4. 3. 1992, gem. § 3 (1) des BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden. (Anhang der Plankonzeption vom 31. 7. 92 bis 31. 8. 92).
  - 5. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) des BauGB hat in der Zeit vom 23.07.1992 bis 31.08.1992 stattgefunden.
  - 6. Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 31.07.1992 bis einschli. 31.08.1992 öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am 23.07.1992 öffentlich bekannt gemacht. Dobeln, den 08. JUNI 1994
  - 7. Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 28.05.1994, gem. § 10 des BauGB als Satzung beschlossen worden. Dobeln, den 08. JUNI 1994
  - 8. Dieser Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 28.05.1994, gem. § 10 des BauGB als Satzung beschlossen worden. Dobeln, den 09. SEP. 1994
  - 9. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 28.05.1994, gem. § 12 des BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan wird mit der dazugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Dobeln, den 09. SEP. 1994
  - 10. Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.
- Ort, Datum Der Regierungspräsident
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG  
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 2. Aug. 1994  
Aktenzeichen: SA-25.41.2  
Registrier-Nr.: 04.4.194  
Leipzig, den 2. Aug. 1994

**BEBAUUNGSPLAN 7.2/91**

(Bebauungsplan - Neuaufstellung)  
"WOHNUNGSBAUSTANDORT - HOLLÄNDERWEG" IN DOBELN M.1:500  
PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. ARCHITEKT HEINZ GOTH  
NORDSTRASSE 17, 04720 DOBELN in Sa. Li.-Nr.1602-91-1-a Tel.0351/484499