

**TEIL B**  
FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Grundlage für die Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die nachfolgenden Festsetzungen des Baugesetzbuchs § 7 BauGB-Maßnahmen die Planzonenverordnung die Bauzonenverordnung

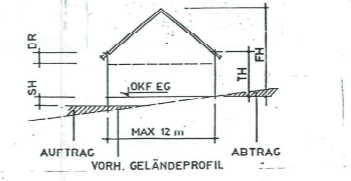
Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst Flurstücke 704, 712, 715/1, 715/2, 716, 765, 766/1 der Gemarkung Boxdorf.

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
  - 1.2 Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1-3 BauNVO
  - 1.3 Maß der baulichen Nutzung I + D ein Gesch. und ausgebauter Dachgeschoß; I + D + DR ein Gesch., Drenpel und ausgebauter Dachgeschoß, als Vollgeschoß möglich; II + D zwei Geschosse und ausgebauter Dachgeschoß; DR Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß, 1,10 m
- 2. Bauordnerische Festsetzungen**
  - 2.1 Gestaltung der Gebäude I + D, II + D, I + D + D + Drenpel max. 12,00 m; Satteldach Dachneigung 30° - 42°; Satteldach/Fachdach für Garagen kleinformatige Dachelemente; Dachneigung: max. 0,5 m über OK vorh. 7,5 m; Dachelemente, Erker, Balkone und Loggien sind möglich und den vorhandenen Baukörper anpassen; Einfriedigung: Höhe max. 1,0 m mit Heckenhinterplanung
  - 2.2 Grundstücksfläche
  - 2.3 Anbaufläche I + D, II + D, I + D + D + Drenpel max. 12,00 m; Satteldach Dachneigung 30° - 42°; Satteldach/Fachdach für Garagen kleinformatige Dachelemente; Dachneigung: max. 0,5 m über OK vorh. 7,5 m; Dachelemente, Erker, Balkone und Loggien sind möglich und den vorhandenen Baukörper anpassen; Einfriedigung: Höhe max. 1,0 m mit Heckenhinterplanung
- 3. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**
  - 3.1 Pflanzenbestände siehe zzt. landschaftliche Nutzfläche
  - 3.2 Pflanzenartenzahl nach § 19 BauNVO; Grünflächenanteil nach § 20 BauNVO
  - 3.3 Pflanzenartenzahl nach § 19 BauNVO; Grünflächenanteil nach § 20 BauNVO
- 4. Baubestimmungen**
  - 4.1 Baubestimmungen § 22, 23 BauNVO offene Bauweise
  - 4.2 Baubestimmungen § 22, 23 BauNVO Bauweise nach § 23 BauNVO

<b>1.5 Stellflächen</b> Garagen, Zufahrten § 12, 21a BauNVO Notwendige Stellflächen bzw. Garagenstellplätze sind ausweisen. Zu- und Abfahrten sind gesichert.	<b>1.6 Vorkehrflächen</b>	<b>1.7 Grenzen des Fußgängerzentrums</b> mit Spielplatz, Ruheplatz, Begegnungsfläche § 9 BauNVO	<b>1.8 Grundstücksfläche</b>
<b>3.3.1 Straßenbegleitpflanzung</b> Bäume: Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Tilia cordata Spitzenorn: Bergahorn, Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde	<b>3.3.2 Öffentliche Grünflächen</b> zusätzlich zu den in der Straßenbegleitpflanzung benannten Bäumen: Aesculus hippocastanum, Betula pendula, Prunus avellana, Prunus avium	<b>3.3.3 Ränderzone zur offenen Landschaft</b> Bäume: Acer tataricum, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus scopulorum, Hippophae rhamnoides, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Salix caprea, Sambucus nigra	<b>3.3.4 Obstbäume, Hecken</b> Bäume: Acer tataricum, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus scopulorum, Hippophae rhamnoides, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Salix caprea, Sambucus nigra

<b>3.3.5 Pflegebäume</b> Je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Acacia saligna, Calluna vulgaris, Filipendula ulmaria, Hiba, Picea abies, Pinus sylvestris, Thuja occidentalis, Tilia cordata	<b>3.3.6 Fläche für Feuchtbiotop</b> Acacia saligna, Calluna vulgaris, Filipendula ulmaria, Hiba, Picea abies, Pinus sylvestris, Thuja occidentalis, Tilia cordata	<b>4. WEITERE FESTSETZUNGEN</b> <b>4.1 BERAUENDUNGSCHEIT/STELLPLATZE</b> Anzahl der Wohnbaugruben (10 (1)) Bau NVO: Im Planungsbereich 9 Einfamilienhäuser, 4 Doppelhäuser und 10 Reihenhäuser Die maximale Grundfläche eines Einfamilienhauses beträgt 120 m <sup>2</sup> , eines Doppelhauses 175 m <sup>2</sup> , eines Reihenhauses 80 m <sup>2</sup> .
---	---	---

<b>4.2 FESTSETZUNGEN ZU ERSCHEIDUNGSMASSNAHMEN</b>	<b>4.3 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/GRÜNLANDZUGANG, WASSERHAUSHALT</b>
<b>Verkehrerschließung:</b> Die schrittweise Anbindung des Wohngebietes erfolgt an der Waldstraße. Die Erschließungsarbeiten innerhalb des Wohngebietes sind mit 4,75 m festgelegt. Im Inneren des Baufeldes wird ein durchgehender beidseitiger Zentralbereich geschaffen. Parkflächen werden auch entlang der Straße angeordnet.	<b>Die gesamte Regenrinne ist entsepariert und in Vorhaben- und Erschließungsplan anzuordnen. Die Regenrinne erhält eine begrenzte Begrünung durch Hochstauden, um die Biodiversität zum Vorkommen zu gewährleisten. Der Zentralbereich ist ebenfalls mit naturnahen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Uferzone des Teiches ist naturnah anzulegen. Das Uferbereich aus dem Teich wird in vollkommene Dränage, bzw. offene Graben eingebettet. Die die Gestaltung des öffentlichen Raums, an Wasserläufen werden geeignete Planungen vorgeschrieben.</b>



**TEIL D**  
VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für die Raumordnung und Landschaftplanung zuständige Behörde ist gemäß § 7 BauGB-Maßnahmen bestimmt worden: Reichenberg, am 10.10.1997. Der Bürgermeister

2. Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden: Reichenberg, am 10.10.1997. Der Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.10.1997 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden. Reichenberg, am 10.10.1997. Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 10.10.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen. Reichenberg, am 10.10.1997. Der Bürgermeister

5. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) haben in der Zeit vom 10.10.1997 bis 30.10.1997 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, die Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 10.10.1997 erteilt. Reichenberg, am 10.10.1997. Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 10.10.1997 mitgeteilt worden. Reichenberg, am 10.10.1997. Der Bürgermeister

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.10.1997 von der Gemeindevertretung als Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.10.1997 gebilligt. Reichenberg, am 10.10.1997. Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.10.1997, Nr. 413/97, genehmigt. Reichenberg, am 10.10.1997. Der Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den setzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.10.1997, Nr. 413/97, mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.10.1997, Nr. 413/97, bestätigt. Reichenberg, am 10.10.1997. Der Bürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Reichenberg, am 10.10.1997. Der Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte zu erhalten sind, sind am 10.10.1997, Nr. 413/97, mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.10.1997, Nr. 413/97, festgelegt. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.10.1997 gebilligt. Reichenberg, am 10.10.1997. Der Bürgermeister

**SATZUNG DER GEMEINDE REICHENBERG, ORTSTEIL BOXDORF ÜBER DEN VORHAHEN- UND ERSCHEIDUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET DER GEMARKUNG BOXDORF, FLURSTÜCKE NR. 704, 712, 715/1, 715/2, 716, 765, 766/1, WOHNBEBAUUNG WALDTEICHSTRASSE**

Aufgrund des § 7 BauGB-Maßnahmen zum Planzonenbuch in der Fassung vom 28. April 1993 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet der Gemarkung Boxdorf, Flurstücke Nr. 704, 712, 715/1, 715/2, 716, 765, 766/1, WOHNBEBAUUNG WALDTEICHSTRASSE erlassen.

§ 1 Die Satzung besteht aus der Planzeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:250 (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) und dem Text (Teil D) sowie der Begründung (Teil C) erlassen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 704, 712, 715/1, 715/2, 716, 765, 766/1 der Gemarkung Boxdorf.

§ 2 Das maßgebliche Planexemplar liegt im Ortsamt Boxdorf zur konsultativen Einsicht für jedermann vor.

§ 3 Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) wird wie folgt festgesetzt:  
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1-3 BauNVO

§ 4 Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan angelegte Anzahl der Vollgeschosse und der ausgebauten Dachgeschoße, die Dachform und die Fächer- und Geschossflächen festgelegt. Folgende Grund- und Geschossflächenanteile werden festgesetzt:  
Grundflächenzahl (GFZ) 0,528  
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,372

§ 5 (1) Die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) sowie die Einfamilien- und Doppelhauszahl (§ 9 Abs. 2 BauNVO) sind aus dem Plan zu entnehmen.  
(2) Die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Nr. 4 und 11 BauGB), die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie verkehrsbedingte Erschließungsflächen, Fußgängerbereiche, Freibäderbereiche, Zeilen- und Ausfahrten und Garagen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Die Straße für die Erschließung des Wohngebietes bindet an die Waldstraße an. Teile der geplanten Wohnstraße liegen auf der Trasse eines vorhandenen Versorgungsnetzes, der zur Erschließung angrenzender Flurstücke dient. Die Zugänglichkeit ist zu sichern.

§ 6 (1) Die Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB) sind durch Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.  
(2) Die Begründung mit Bäumen und Sträuchern ist entsprechend der Festsetzungen im Grünplan anzulegen und für die Reissicherung zu binden.

§ 7 (1) Die stadttechnische Erschließung für den Standort einschließlich der erforderlichen Trassenführungen und Bauwerke sind in der weiteren Planung in Abstimmung mit der Gemeinde und den zuständigen Versorgungsnetzen festzusetzen.  
(2) Die stadttechnische Erschließung für den Standort einschließlich der erforderlichen Trassenführungen und Bauwerke sind in der weiteren Planung in Abstimmung mit der Gemeinde und den zuständigen Versorgungsnetzen festzusetzen.

§ 8 Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit der ortsbüchserischen Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 24 BauGB in Kraft (§ 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB).

§ 9 Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit der ortsbüchserischen Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 24 BauGB in Kraft (§ 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB).

**VORHAHEN- UND ERSCHEIDUNGSPLAN**  
mit integriertem Gründungsplan M 1:250

**WOHNBEBAUUNG**  
in Reichenberg, Ortsteil Boxdorf, Waldteichstraße

Gemarkung: Reichenberg, Ortsteil Boxdorf  
Kreis: Dresden-Land  
Flurstück: 704, 712, 715/1, 715/2, 716, 765, 766/1 der Gemeinde Boxdorf

**VORHAHENSTRÄGER:**  
LOTHAR BAUER  
KONRAD WIEDE  
REICHENBERG  
TELEFON 31 81 70  
FAX 31 81 70

**PLANUNG:**  
ARCHITECT DPL.ING.  
BRUNO WIEDEL  
HERZOGSTRASSE 10  
81231 MÜNCHEN  
TEL. 089 44218-0  
FAX 089 44218-10

Stand: 21.10.97  
Änderungssatz: 15.10.97

Landkreis Meißen  
Gemeinde Moritzburg

2. Änderung des Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes "Wohnbauung Waldteichstraße  
im OT Boxdorf der Gemeinde Moritzburg"

Zulässigkeit der Errichtung  
überdachter Stellplätze

**RECHTSPLAN**  
21.11.2005  
M 1:250

**COMMUNALCONCEPT**  
Landschaftsplanungs- und  
Architektur-Gesellschaft mbH  
D 01309 Dresden  
Fon: 0351 8470995  
Fax: 0351 8470996  
E-Mail: info@cc-oncept.de  
Internet: www.cc-oncept.de