

**Teil B: Festsetzungen und Hinweise durch Zeichen, Schrift und Text**

Diese Festsetzungen ergänzen bzw. erklären den in Bezug genommenen zeichnerisch dargestellten und festgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Entwurfsvermerk vom 22.11.1993.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, wie auch die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise stellen auf die Planzeichen und Regelungen der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planninhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58 (PlatzV 90) ab.

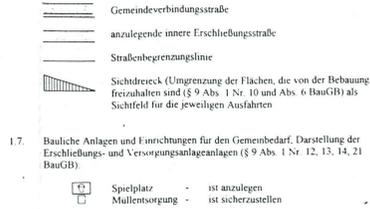
**1. Bauplanungsrechtliche Regelungen (vgl. auch Regelungen im Satzungstext)**

- 1.1. ■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 14 BauNVO 1990)  
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 bis 3 BauNVO 90
- 1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO 90)  
1.3.1. Geschözahl z.B. I + D = 1 Geschö und ausgebauter Dachgeschö I + D nach den jeweiligen Eintragungen innerhalb der Baugrenzen
- 1.3.2. GRZ 0,35 Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO 90
- 1.3.3. GFZ 0,7 Geschöflächenzahl nach § 20 BauNVO 90
- 1.4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO 90)  
1.4.1. offene Bauweise  
1.4.2. Baumlie nach § 23 Abs. 2 BauNVO 90  
1.4.3. Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO 90
- 1.5. Stellflächen, Garagen, Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 21a BauNVO 90)

1.5.1. Stellflächen und Garagen sind im für das Vorhaben erforderlichen Umfang zulässig, sie sind in diesem Umfang im Gebiet herzustellen als oberirdische oder Tiefgaragen-Stellplätze

1.5.2. Zu- und Abfahrten zum Vorhabensgebiet sind planlich dargestellt

1.6. Oberirdische und örtliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 2.1. Regelungen zur Dachgestaltung  
SD Dachform: Satteldach mit Dachneigung bis 45°
- 2.2. bei Geschözahl I + DII + D Kniestock max. 0,9 m
- 2.3. Dachgaupen zulässig ab einer Dachneigung von 33°
- 2.4. Sockelhöhe: max. 0,5 m über OK fertiger Straße bzw. Wohnweg
- 2.5. Nebenanlagen sind dem Hauptbaukörper gestalterisch anzupassen.
- 2.6. Höhe der Einfriedung: max. 1,00 m, Ausnahme Heckenpflanzung bis 2 m

**3. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**

3.1. Vegetationsbestände  
siehe Anlage in der Begründung - Teil D

3.2. Bepflanzung, Einbringung

Die Grünflächen des Geltungsbereiches sind entsprechend Punkt 3.4 anzulegen und zu unterhalten.  
Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntblaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgelblichgrünen Koniferen und Koniferen. Zierformen mit grünem Laub bzw. einheimische Koniferen können bis zu einem Anteil von 30% im Privatbereich gepflanzt werden.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft bzw. zur Straße dürfen nur einheimische Arten nach Liste 3.4.2, bzw. Obstbäume (mindestens Halbstämme) verwendet werden, dabei ist auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zu achten. Je Grundstück ist je 250 m² Grundstücksfläche ein Baum nach Punkt 3.4.1 oder 3.4.2 zu pflanzen, mindestens jedoch zwei Bäume je Grundstück. Die im Plan dargestellten Baumpflanzungen auf Grünflächen sind örtlich geringfügig verschiebbar, die Anzahl gilt als verbindlich.

3.3. PKW-Stellflächen - oberirdisch

- 3.3.1. Die Garagenzufahrten bzw. Stellplätze sind in folgenden Materialien alternativ auszuführen  
a) Riesel auf verdichtetem Kies  
b) Schotterrasen  
c) wassergebundene Decke  
d) luft- und wasserundurchlässige Betonsteine  
e) Rasenfugenpflaster  
f) Natursteinpflaster  
g) Natursteinplattenbelag  
h) Betonsteinpflaster  
Asphaltdecken sind nicht zulässig.
- 3.3.2. Fußwege sind in Pflasterbauweise auszuführen.
- 3.3.3. Im Bereich des Kinderspielplatzes sind wassergebundene Beläge, ergänzt durch fallhemmende Beläge, auszuführen.

3.4. Pflanzlisten

Je nach den verschiedenen Zonen im Behausungsgebiet wie entlang von Verkehrsweegen, auf Flächen zur inneren Gliederung und im Bereich geplanter Ortsränder werden unterschiedliche Gehölzarten festgesetzt. Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumformen für gebäudenahe Pflanzungen.

3.4.1. Straßenbegleitpflanzung

- Bäume  
Acer campestre Feldahorn  
Acer platanoides Spitzahorn  
Ligustrum vulgare Bergahorn  
Lonicera nigra Schwarze Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehdorn  
Rosa arvensis Feldrose  
Rosa caesia Ledtblättrige Rose  
Rosa canina Hundrose  
Rosa corymbifera Heckenrose  
Rosa rubiginosa Weinrose  
Rosa rubrifolia Hechtrose  
Ribes alpinum Alpenjohannisbäuer  
Salix purpurea Purpurweide  
Salix repens Kriechweide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Sorothamnus scoparius Besenginster

Mindestpflanzqualität: H, 3 x v., a e w St., SLU, 18 - 20 cm

3.4.2. Baum- und Strauchhecken in Siedlungsrandbereichen

- Bäume  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Malus sylvestris Holzapfel  
Quercus petraea Traubeneiche  
Tilia cordata Winterlinde  
Obstbaumhalb- und Höchstämme standortgerechte Sorten

Mindestpflanzqualität: H oder Hct., 3 x v., SLU, 14 - 16 cm

○ Sträucher

- Acer campestre Feldahorn  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuß  
Lonicera nigra Schwarze Heckenkirsche  
Ligustrum vulgare Liguster  
Prunus spinosa Schlehdorn  
Rosa caesia Ledtblättrige Rose  
Rosa canina Hundrose  
Rosa corymbifera Heckenrose  
Rosa rubiginosa Weinrose

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualität: Ixv., 60 - 100 cm

3.4.3. Pflanzflächen zur inneren Gliederung

Bäume: Arten siehe Punkt 3.4.2

zudem Sträucher

- Genista tinctoria Färbeginster  
Lupinus albus Liguster  
Lonicera nigra Schwarze Heckenkirsche  
Schlehdorn  
Rosa arvensis Feldrose  
Rosa caesia Ledtblättrige Rose  
Rosa canina Hundrose  
Rosa corymbifera Heckenrose  
Rosa rubiginosa Weinrose  
Rosa rubrifolia Hechtrose  
Ribes alpinum Alpenjohannisbäuer  
Salix purpurea Purpurweide  
Salix repens Kriechweide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Sorothamnus scoparius Besenginster

Mindestpflanzqualität: I x v., 60 - 100 cm

3.4.4. Kletterpflanzen

- Clematis vitalba Gemeine Waldrebe  
Hedera helix Efeu  
Lonicera periclymenum Waldgeißblatt

3.4.5. Im Plan gekennzeichnete Pflanzstreifen dürfen für Zuwege und Einfahrten unterbrochen werden

3.4.6. Empfehlungen

Die Außenwände, v.a. von Nebengebäuden, sind nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen oder Obstbaumspalieren zu begrünen. Dies trifft v.a. für größere Wandflächen ohne Fensteröffnung zu. Vorgarten sollen, um die Übergangszonen zwischen Straßenraum und privaten Bereichen großzügiger zu gestalten, nicht eingezäunt werden.

3.5. Frist zur Durchführung der Pflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens ein Jahr nach Rohbauaufstellung der Hauptgebäude auszuführen.

**Teil C: Verfahrensvermerk:**

1) Die für Knüpfung und Landesplanung zuständige Behörde wurde entsprechend § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt.

Boxdorf, den 04.01.1993 Erster Bürgermeister o.V.i.A.

2) Die Bürgerbeteiligung wurde entspr. § 3 Abs. 2 BauGB durch Bekanntmachung ausgelegt und nachfolgende Auslegung durchgeführt.

Boxdorf, den 20.01.1992 Erster Bürgermeister o.V.i.A.

3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.12.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Boxdorf, den 02.12.1991 Erster Bürgermeister o.V.i.A.

4) Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.05.92

Boxdorf, den 22.05.1993 Erster Bürgermeister o.V.i.A.

5) Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Teil B) der Planzeichnung (Teil A), den auf der Planzeichnung mit aufgetragenen Texten festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen und Kennzeichnungen (Teil B), den ebenfalls auf der Planzeichnung mit aufgetragenen Verfahrensmerkmalen - jedoch noch ohne Datumseintragungen für die Verfahrensritte 6 bis 9 - (Teil C), und der Begründung (Teil D), wurde am 06.05.91 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen.

Boxdorf, den 17.05.1991 Erster Bürgermeister o.V.i.A.

6) Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 06.05.91 gebilligt.

Boxdorf, den 17.05.1991 Erster Bürgermeister o.V.i.A.

7) Diese Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 06.05.91 erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.05.91 bestätigt.

Boxdorf, den 06.07.1994 Erster Bürgermeister o.V.i.A.

8) Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den unter 5) bezeichneten Bestandteilen, wurde über das LRA Dresden an das Regierungspräsidium Dresden mit Anschriften vom 04.05.91 zur Genehmigung angezeigt und es wurde innerhalb gesetzlicher Frist durch das Regierungspräsidium die Genehmigung erteilt.

Boxdorf, den 04.05.1991 Erster Bürgermeister o.V.i.A.

9) Die Erteilung der Genehmigung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.07.91 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 08.07.91 in Kraft getreten.

Boxdorf, den 08.07.1991 Erster Bürgermeister o.V.i.A.

10) Feststellung zur Planung

Der katastralmäßige Bestand am 01.01.1993 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Dresden, den 01.01.1993 Der Leiter des Katastramts

Für die Berechnung der Grundflächenzahl wird festgelegt, daß durch eine Unterbauung mit einer Tiefgarage die GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 0,7 überschritten werden darf.

(3) Die Bauweise und überbaute Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 22 und 23 BauNVO festgesetzt. Die darin enthaltenen Bauflächen zur Ernst-Wagner-Straße sind zwingend einzuhalten. Baulinie.

(4) Die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB), die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie verkehrsberuhigte Erschließungsflächen, Fußgängerbereiche, Stellflächen, Ein- und Ausfahrten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Die Anliegerstraße zur Erschließung des Wohnkomplexes bindet an die Ernst-Wagner-Straße an. Die Zufahrt zu einer Tiefgarage erfolgt über die Anliegerstraße. Die Gestaltung der Freifläche an der Ernst-Wagner-Straße muß einem Ausbau der Ernst-Wagner-Straße mit 5,0 m Fahrbahn und 1,5 m Fußwegbreite ermöglichen.

(5) Die Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB) sind durch Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Eine starke Durchdringung des Wohnkomplexes mit Bäumen und Sträuchern ist zu sichern. Dementsprechend ist ein Grünordnungsplan zeichnerisch und mit entsprechenden Festsetzungen integriert.

(6) Die stadttechnische Erschließung des Standortes einschließlich der erforderlichen Trassenführungen und technischen Stationen sind in der weiteren Planung in Abstimmung mit der Gemeinde und den zuständigen Versorgungsträgern festzusetzen.

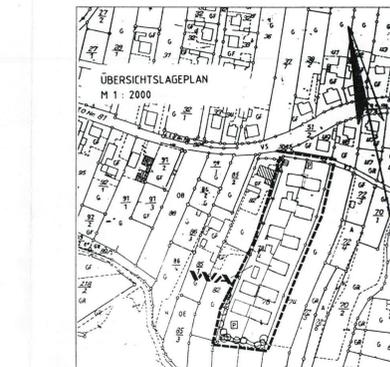
**§ 3 Ausnahmen**

Ausnahmen von den Festlegungen der Satzung sind zulässig, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

**§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 12 BauGB in Kraft (§ 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB).

Boxdorf, den 17.05.91  
Erster Bürgermeister o.V.i.A.



Gemeinde Boxdorf  
Landkreis Dresden

**Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

für die  
"Wohnbebauung in Boxdorf  
Ernst-Wagner-Straße/Flurstück 76 + 78"

M 1:200

Vorhabensträger:  
Herr G. Presch  
Ahlfeld Str. 7, 04177 Leipzig

Tel. 0341/41 32 91 Fax: ---

Stand: 22.11.93

Planung: Vorhaben- und Erschließungsplan:  
Büro Rechtsanwalt Alois Werner KARL, Stieglitzhöhe 16,  
84130 Dnngolfing, Tel. 08731/50079, Fax 08731/50079  
gez.: RA KARL

in Kooperation mit:  
COPLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Dipl.-Ing. Peter Kessler,  
Karl-Rolle-Str. 43, 84307 Eggenfelden, Telefon 08721/705-0  
Fax: 08721/705-105  
gez.: Hennerpeter

Integrierter  
Grünordnungsplan: COPLAN Ingenieurgesellschaft mbH,  
Dipl.-Ing. Peter Kessler, Karl-Rolle-Str. 43,  
84307 Eggenfelden  
gez.: Hennerpeter

bestimm. doc.  
Stand 22.11.93

**Satzung der Gemeinde Boxdorf über den Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet der Gemarkung Boxdorf, Teilfläche der Grundstücke Flur-Nrn. 76 und 78, "Wohnbebauung Boxdorf/ Ernst-Wagner-Straße"**

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 90 I S. 885, 1122), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 99, Seiten 468 ff.) und § 7 BauGB - Maßnahmenengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)

sowie nach § 83 der Sachs. Bauordnung vom 17. Juli 1992 (Sachs. GVBl. S. 375) gilt nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 06.05.91 und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den o.g. Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich dem integrierten Grünordnungsplan für das Gebiet der Gemarkung Boxdorf, Grundstücke Flur-Nrn. 76 und 78

§ 1

(1) Die Satzung besteht aus der Planzeichnung "V-E-Plan M 1:200" (Teil A), den auf der Planzeichnung aufgetragenen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), den ebenfalls auf der Planzeichnung aufgetragenen Verfahrensmerkmalen (Teil C) und der Begründung (Teil D)

(2) Der Geltungsbereich umfaßt die gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke 76 und 78 der Gemarkung Boxdorf, am östlichen Ortsrand gelegen. Im südlichen Teil schließen die Flurstücke einen Teil des zur Heute gehörenden Waldes ein. Im Norden werden die Flurstücke durch die Ernst-Wagner-Straße begrenzt. Östlich und westlich grenzen Garten- bzw. Wohngrundstücke mit Einzelhausbebauung an

(3) Das maßgebliche Planexemplar wird in der Gemeinde zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt

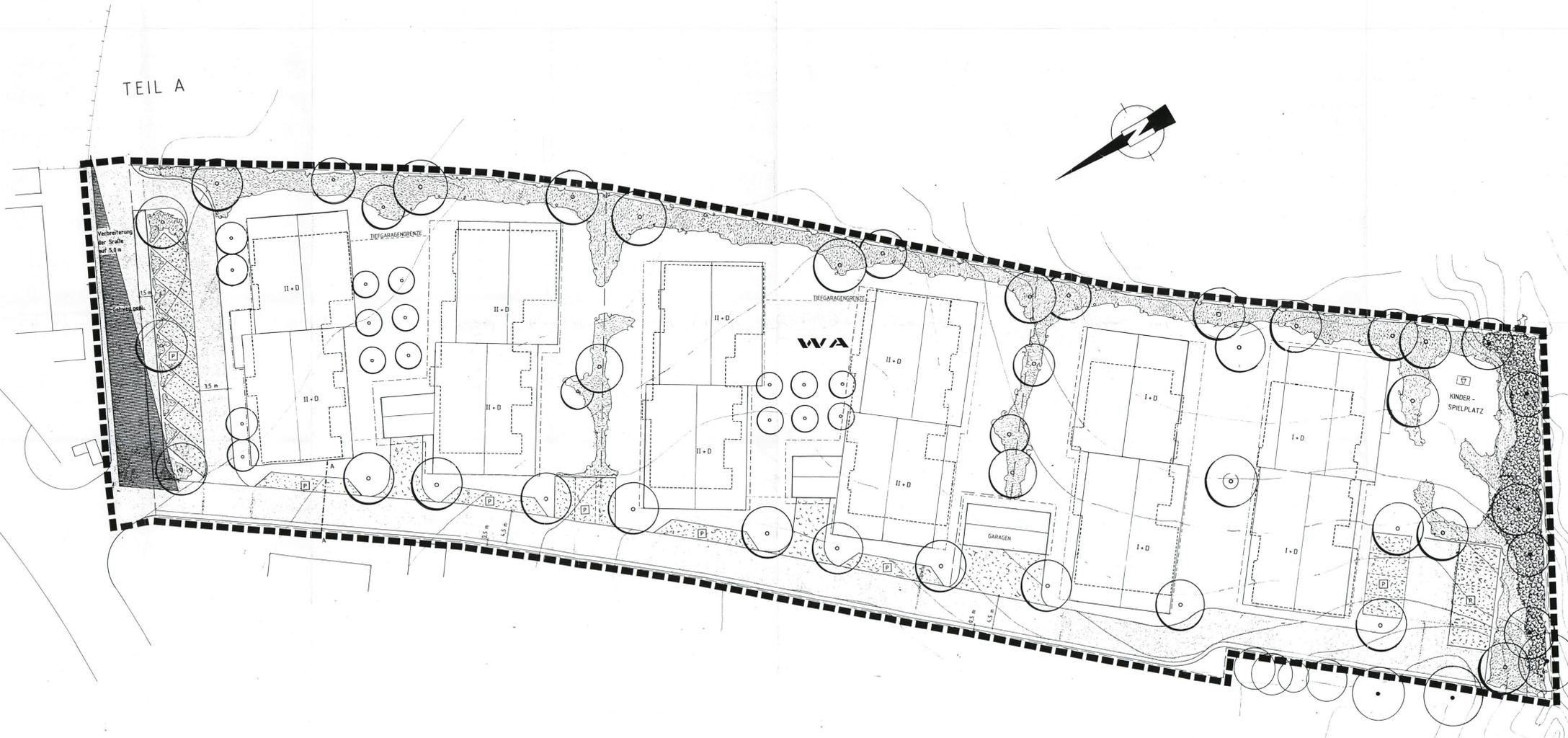
§ 2

Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten nachstehende Vorschriften

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

(2) Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO) ist durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschoss- und ausgebauten gestalteten Dachgeschosse, die Geometrie des Gebäudes und die Dachform festgesetzt. Folgende Grund- und Geschöflächenzahlen werden festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO	0,35
Geschöflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO	0,7



TEIL A