

WA	TH 380
	FH 830
	SH 050
GRZ	0.25
GFZ	0.50
SD	DN 38-45°
I	

WA	TH 610
	FH 1080
	SH 075
GRZ	0.30
GFZ	0.60
SD	DN 38-45°
II	

WA	TH 380
	FH 830
	SH 050
GRZ	0.25
GFZ	0.45
SD	DN 38-45°
I	

WA	TH 380
	FH 830
	SH 050
GRZ	0.30
GFZ	0.50
SD	DN 38-45°
I	

WA	TH 380
	FH 830
	SH 050
GRZ	0.30
GFZ	0.50
SD	DN 38-45°
I	

TEIL B FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig: Tankstellen

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- I ein Geschöß
- II zwei Geschosse
- GRZ 0,20/0,30 Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
- GFZ 0,40/0,50 Geschosflächenzahl nach § 20 BauNVO
- TH Traufhöhe über OK Erdgeschosßfußboden
- FH Firsthöhe über OK Erdgeschosßfußboden
- SH Sockelhöhe über OK Gelände
- Hauptfirstrichtung

1.4 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

- O Offene Bauweise
- E Einzelhäuser maximale Giebelbreite 9,50 m
- D Doppelhäuser maximale Giebelbreite 9,50 m
- H Reihenhäuser maximale Giebelbreite 10,00 m Mehrfamilienhäuser maximale Giebelbreite 10,00 m

1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 23 BauNVO)

- Baugrenze mit Bebauungsvorschlag
- Anbauten wie Eingangüberdachungen, Balkone, Terrassenüberdachungen bis 1/3 der Gebäudelänge sowie Wintergärten sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.6 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Einliegerwohnungen können vorgesehen werden.

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

- F Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Ga/CP Garagen, Car - Ports
- P Stellplätze

1.8 VERSORGUNGSFLÄCHENGEWESCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) 12 u. 13)

- Müllplätze
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung (unterirdisch)
- Spielfeld

1.9 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Sichtdreiecke Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Einzelbäume mit einem unteren Astansatz von 2,5 m sind zulässig.
- Verkehrsberuhigung im Geltungsbereich: 30 Km/h. Das Wohngebiet ist als verkehrsberuhigter Bereich auszuweisen.
- OFF EG Oberfläche Erdgeschosßfußboden

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen

2. BAUORDNERISCHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 FASSADEN

Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden (gestrichene glatte oder strukturierte Putze, Holzverschalung). Die Putzflächen sind an allen Seiten des Gebäudes im gleichen Farbton auszuführen. Für Fenster- und Türefassungen sind andere Farben zulässig. Die Fassaden dürfen nicht zu Werbezwecken jeglicher Art genutzt werden. Für die Gestaltung der Außenwände sind grelle Farben, Signalfarben oder reflektierende Materialien unzulässig. Die festgesetzte Sockelhöhe kann von der Putzstruktur oder vom Farbton gegenüber der restlichen Fassade abgesetzt werden. Das vorhandene Geländeprofil ist beizubehalten. Großflächige Aufschüttungen sind unzulässig. Geländeregulierungen bis max. 30 cm zur besseren Einbindung der Gebäude sind zulässig. Der natürliche Geländevertiefung ist in jedem Falle beizubehalten.

2.2 DÄCHER

Alle Dächer sind im Winkel von 38° bis 45° mit symmetrischer Neigung auszuführen. Es sind Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalme zulässig. Die Dachdeckung ist mit kupferfarben bis braunen Kleinformaligen Dachsteinen auszuführen (mit Ausnahme von untergeordneten Glasanbauten). Gras-, Oko- und Blodächer sind ebenso zulässig wie Solarkollektoren. Dachüberstände sind am Ort bis 0,5 m an der Traufhöhe bis 0,8 m zulässig. Erker und turmartige Gebäudeteile in Sechseck- und Achteckformen mit kegelförmigen oder polygonalen Dachformen sind nicht zulässig. Solche Gebäudeteile müssen unter dem Hauptdach oder unter Balkonen enden. Dachanschnitte zur Ausbildung von Dachloggien und Dachterrassen sind in gleicher Neigung und Material wie das Hauptdach auszuführen. Der Anschluß von Dachaufbauten an das Hauptdach muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Breite aller Dachaufbauten, Dachanschnitte, Dachbalkone und Dachterrassen darf maximal 30 % der Länge der zugehörigen Dachfläche betragen, der Abstand der Giebel muß mindestens 2 m sein. Nebenfirste sind von dieser Regelung ausgenommen. Nebenfirste müssen mindestens 0,60 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

2.3 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind bis maximal 1,20 m zulässig. Diese Höhe darf nur durch Bepflanzungen (Bäume und Büsche o.ä.) überschritten werden. Alle Einfriedungen an Straßen und Zuwege sind mind. 0,75 m von der Straßengrenze einzurücken. Verwendete Materialien: Holz und Naturstein. Maschendrahtzaune sind als Kletterhilfe, wenn Sie von Kletterpflanzen vollständig bedeckt sind, zulässig. Das Anbringen von Planen, Strohmatten u.ä. an Zäunen als Sichtschutz ist unzulässig.

2.4 GARAGEN, STELLPLÄTZE

Garagen und Car-Ports dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Vor Garagen und gedeckten Stellplätzen ist ein Abstellplatz von mind. 4,5 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten. Garagen, Nebengebäude und Anbauten müssen sich in Form, Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anpassen und unterordnen. Eine Garage kann mit dem Wohnhaus verbunden bzw. in das Wohnhaus integriert sein. Zulässig sind auch Durchgänge zwischen Haus und Garage. Eine separat stehende Garage kann mit einem konstruktiven Element (Mauer, Pergola u.ä.) mit dem Wohnhaus verbunden werden. Werden zwei Garagen als Grenzbebauung nebeneinander angeordnet, so sind beide mit gleicher 0,0 Höhe zu errichten. Dächer dieser Nebenanlagen können als ein- oder doppelseitige symmetrische Giebeldächer von 35° bis 40° Neigung oder als Flachdächer ausgeführt werden. Bio-, Gras- und Okodächer sind zugelassen. Tank-, Flüssiggasbehälter sowie Müll- und Recyclingtonnen dürfen ganzjährig von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sein und sind mit einem Sichtschutz aus Pflanzen zu umgeben.

HINWEISE:

- ENTWÄSSERUNG
Das Regenwasser sollte weitestgehend auf dem eigenen Grundstück gesammelt und gärtnerisch genutzt werden.

Anfallendes Oberflächenwasser von den befestigten Flächen wird in den Regenwasserkanal „An der Triebe“ eingeleitet.

Das Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal „An der Triebe“ eingeleitet.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Grundwasserstände zu erkunden und ggf. Grundwasseranalysen zu veranlassen. Grundwasserleitungen bzw. -abstürkungen sowie die Entnahme von Grundwasser zum Zwecke der Trockenhaltung von Baugruben und seine Einleitung in Gewässer bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis und sind gesondert zu beantragen. Grundwasser, daß im Zuge der Baumaßnahmen angetroffen wird, bedarf der unverzüglichen Anzeige nach § 35 bzw. § 45 Sächs. WG. Sofern Bauwerke in den Grundwasserbereich einbinden, muß eine wasserrechtliche Beurteilung hierzu vorliegen.

Eine Entwässerung der Kellergeschosse ist wegen eines möglichen Rückstaues ohne zusätzliche technische Maßnahmen nicht gewährleistet. Die Rückstauebene ist die Straßenebene ist die unterliegenden Räume sind daher durch Rückstauabsperrschluß gegen Überschwemmung zu sichern. Wenn der tiefste Punkt des Kellers unter dem öffentlichen Kanal liegt, ist eine Hebeanlage einzubauen.

- ARCHÄOLOGISCHE GRABUNGEN
Vor Beginn jeglicher Erschließungs- und Bauarbeiten im Satzungsgebiet sind archäologische Grabungen in Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie durchzuführen.

3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

3.1 PFLANZBESTÄNDE: keine z.Z. Brachland

3.2 PFLANZORDNUNG:

Das gesamte Gebiet des Geltungsbereiches der Bebauungsplanung ist grundordnerisch anzulegen und zu unterhalten. Gemäß Pflanzgebot sind Baum und Straucharten für nachfolgende Bereiche auszuwählen:
- Straßenbegleitpflanzung entlang der Wege, Straßen und Plätze.
- Neupflanzungen auf privaten Grundstücken.
- Ausbildung einer begrünten Erholungsinsel mit integriertem Kinderspielfeld.
Nichtzulässig sind nicht einheimische Koniferen und buntblaubige, landwirtschaftsfremde Züchtungen.

3.3 PFLANZGEBOT:

Straßenbegleitpflanzung (teilweise auf privaten Grundstücken)

- Entlang der Wege, Parkflächen und der innenliegenden Grüninsel erfolgt eine Straßenbegleitpflanzung mit mittel- bzw. großkronigen Bäumen.

Acer pseudoplatanus Berg - Ahorn
Carpinus betulus Heimbuche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Private Grundstücke:

- Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Es sind überwiegend heimische klein- und mittelkronige Laubbäume zu verwenden.

Acer campestre Feld - Ahorn
Betula pendula Weiß - Birke
Prunus avium Vogel - Kirsche
Prunus padus Trauben - Kirsche
Pyrus communis Wildbirne
Sorbus aria Mehlbeere
Obstbäume Hoch- oder Halbstamm

Strauchpflanzungen:

Grüninsel:

Private Grundstücke:

Die Grüninsel und Randzonen der privaten und gemeindlichen Grundstücke sind mit einheimischen Straucharten frewachsen oder in geschnittenen Hecken zu bepflanzen.

Folgende Straucharten werden dafür verwendet:

Berberis vulgaris Berberitze
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Cornus alba, Sibirica Weißer Hartriegel
Prunus spinosa Schlehe
Rosa glauca Hechtrose
Rosa pimpinifolia Ibiberrill - rose

Sonstige Bepflanzungen:

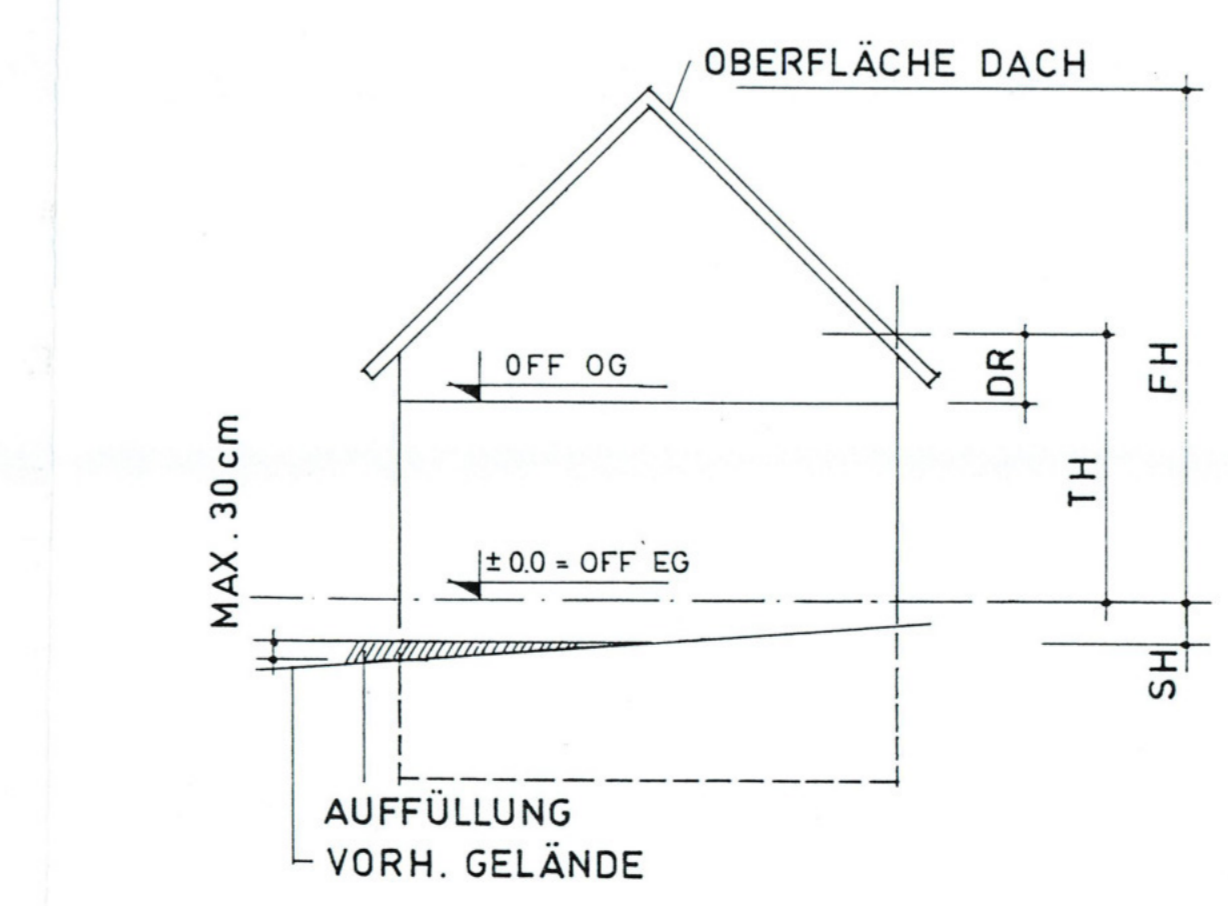
Die privaten Grünflächen können mit Zierformen von Laub- und einheimischen Nadelgehölzen bis zu 30 % der Fläche bepflanzt werden. Bevorzugt werden jedoch einheimische Obstgehölze.

Große zusammenhängende Wandflächen können mit Kletterpflanzen z.B. Clematis, Efeu und Geißblatt oder Mauerefeu begrünt werden.

20 % der unbebauten Grünflächen sind als extensive Grünflächen anzulegen.

Weitere 20 % sind gemäß Pflanzgebot zu bepflanzen.

FESTSETZUNGEN FIRST-, TRAUFA- UND SOCKELHÖHEN



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses 55/93 der Gemeindevertretung vom 16.12.93. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.12.93 bis 21.1.94 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Reichenberg, 27.4.99

2. Änderung des Plangebietes durch Beschluß 187/97 des Gemeinderates vom 15.5.1997.

Reichenberg, 27.4.99

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB LVm § 4 Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 23.2.98... beteiligt worden.

Reichenberg, 27.4.99

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 23.2.98... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Reichenberg, 27.4.99

5. Die Gemeindevertretung hat am 29.1.98... den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Reichenberg, 27.4.99

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung (Teil C) haben in der Zeit vom 3.2.98... bis 8.4.98... im Gemeindeforum Reichenberg während folgender Zeit:
Montag, Mittwoch, Donnerstag 7⁰⁰ Uhr bis 18⁰⁰ Uhr
Freitag 7⁰⁰ Uhr bis 12⁰⁰ Uhr
zu jedermann Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.2.98... ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom 27.2.98... bis 9.5.98... bekannt gemacht worden.

Reichenberg, 27.4.99

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.6.98... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Reichenberg, 27.4.99

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.4.99... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.4.99... gebilligt.

Reichenberg, 27.4.99

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.06.99... Az. 91-2511.20-20 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Höringsberg 3
Reichenberg, 06.07.99

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserniederten Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.4.99... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.4.99... bestätigt.

Reichenberg, 06.07.99

11. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

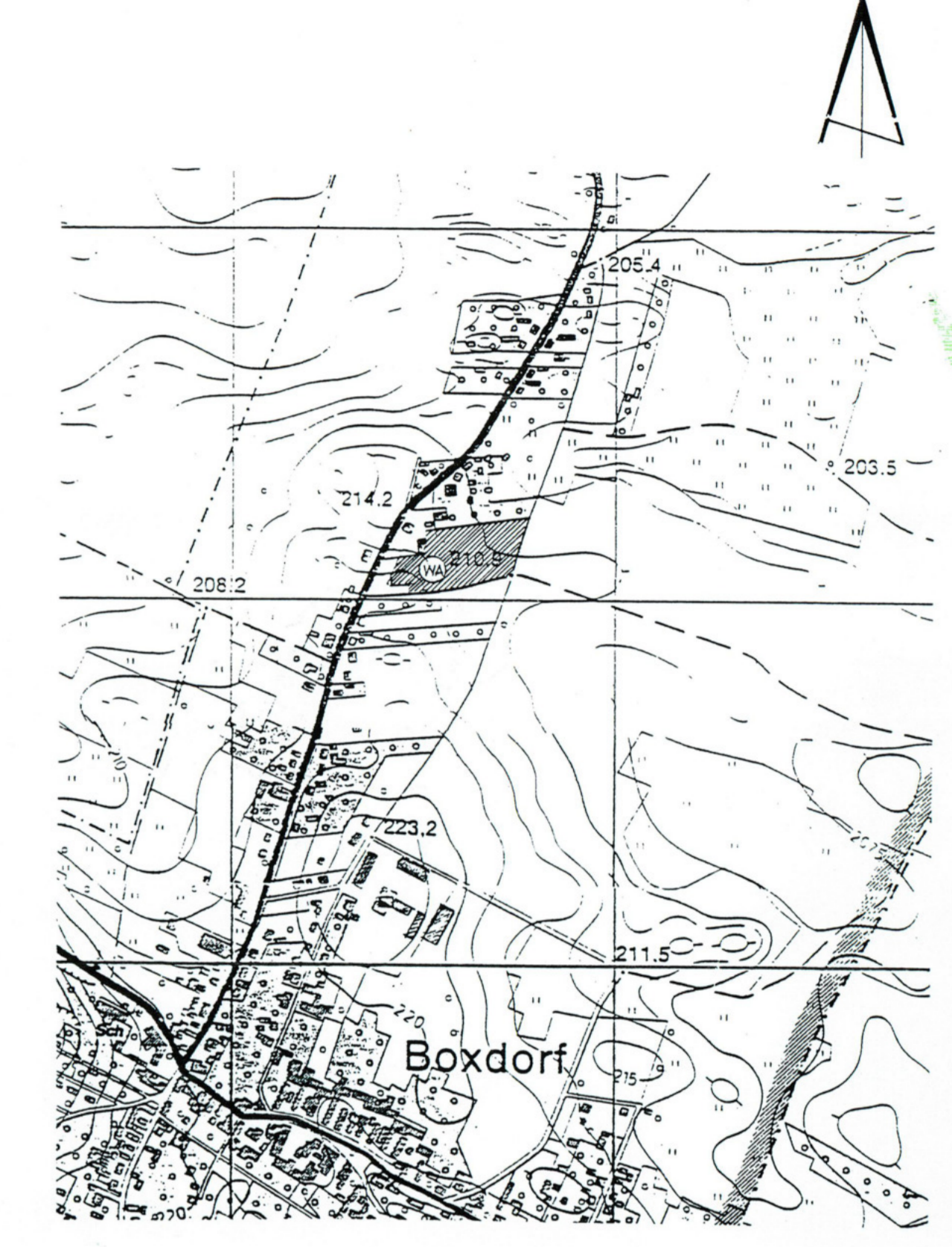
Reichenberg, 06.07.99

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.07.99... bis zum 20.08.99... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsformen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 26.07.99... in Kraft getreten.

Reichenberg, 03.09.99

ÜBERSICHTSPLAN BOXDORF



BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan Maßstab 1 : 500

“ AM QUERWEG “

in Moritzburg, OT Boxdorf
Flurstück : 760

GEMEINDE : Moritzburg, Verwaltung Reichenberg
August-Bebel-Straße 41

KREIS : Meißen

PLANUNG : ARCHITEKTURBÜRO
Dipl.-Ing. Dieter Feigenspan
Kleiner Gallberg 7
01468 Boxdorf, Gem. Moritzburg
Tel./Fax: 0351/838 89 56
gez. *Dieter Feigenspan*

Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 15. Juni 1999
AZ: 59-2511.20-80 Moritzburg
Dresden, 16. Juni 1999