

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885.1122), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.5.93 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

BEBAUUNGSPLAN § 9 Bau GB

WOHNSIEDLUNG „HEIDERAND“
MIT GRÜNORDNUNG

WR	II	WR	II
0,4	0,8	0,4	0,8
	SD		SD/WD
TH 6,00	30-45°	TH 6,00	30-45°



WR	II
0,4	0,8
	SD/WD
TH 6,00	30-45°

WR	II
0,4	0,8
	SD
TH 6,00	30-45°

WR	II
0,4	0,8
	SD/WD
TH 6,00	30-45°

WR	II
0,4	0,8
	SD
TH 6,00	30-45°

TEXT

PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAUL. NUTZUNG

WR	REINES WOHNGEBIET
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ

2. BAUWEISE UND GRENZE

- EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. FLÄCHEN
- GRENZE DES BEWÄSSERUNGSBEREICHES
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

3. STRASSEN

- ÖFFENTLICHE STRASSE
- BÜRGERSTEIG

4. GRÜNFLÄCHEN

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE

5. SONSTIGES

- SPIELPLATZ
- ÖFFENTL. PARKPLATZ
- ANZUPFLANZENDE BÄUME

6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

SD	SATTELDACH
WD	WALMDACH
30-45°	DACHNEIGUNG
TH	TRAUFHÖHE
	FIRSTSTRICHUNG
GA	GARAGE

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, Nutzungseinschränkung
- 1.1 Nach § 1 (5) und § 9 BauNVO werden Vergnügungstätten im Plangebiet ausgeschlossen.
2. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- 2.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25GB
- 2.11 Private Grundstücke

Die ausgewiesenen Anpflanzungen sind spätestens in der auf dem Bezug des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode unter Verwendung nachstehender Gehölzarten durchzuführen:

- Auf 100 m² sind mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen. Strauchpflanzen sind in lockerem Pflanzenverband anzulegen (1 Pflanze/m²). Im Vorgarten sind 1-2 Laub- oder Zierbäume zu pflanzen. An den Grundstücksgrenzen sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
- Bäume:**
- | | |
|------------------|--------------|
| Betula Pendula | Sandbirke |
| Salix Purpurea | Purpurweide |
| Sorbus Aucuparia | Eberesche |
| Tilia Cordata | Winterlinde |
| Prunus Padus | Traubeneiche |
- Sträucher:**
- | | |
|----------------------------|----------------------|
| Genista Tinctoria | Farber Ginster |
| Lonicera Xylosteum | Heckenkirsche |
| Tamarix tetanoides | Wilder Wein |
| Corylus Avellana | Haselnuß |
| Ligustrum Vulg. Atrovirens | Immergrüner Liguster |
| Rosa Canina | Heckenrose |

2.12 Wandbegrünungen

Bei tür- und fensterlosen Wandflächen über 20 m² können Kletterpflanzen angebracht werden.

- Kletterpflanzen:**
- | | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Hedera Helix | Gemeiner Efeu in Sorten |
| Kletterrosen | Wilder Wein |
| Parthenocissus Tric. Veitchii | Blauregen |
| Wisteria Sinensis | |

2.13 Heckenpflanzen:

Grundstückseinfriedungen sind mit lebenden Hecken durchzuführen. Dabei nachfolgende Gehölze mit einer Größe von mindestens 2 x 80/100 zu verwenden sind:

Acer Campestre	Feldahorn
Corinus Betulus	Heibuche
Cornus Mas	Kornelkirsche
Fagus Sylvatica	Rotbuche
Ribes Alpinum	Alpenjohannisbeere
Taxus Baccata	Eibe

2.14 Halte- und Annäherungssichtfelder

Die Sichtdreiecke bei den Einmündungsbereichen sind nur bodendeckend bis zu einer Höhe von 80 cm zu bepflanzen.

3. Erhaltung von Bäumen - Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzen nach 2.1 - 2.13 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der "Methode Koch".

4. Grundstückszufahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist für jedes Grundstück eine Zufahrt mit einer max. Breite von 5,00 m zulässig.

5. Vortreten von Gebäudeteilen § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wie Treppenhauvorsprünge, Erker, Balkone darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper max. 1,50 m vorspringen oder ausragen und ihre Breite max. 1/3, bei ausragenden Balkone max. 1/2, der Länge des Baukörpers beträgt.

6. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1, 3 u. 6 BauGB

Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung ist je Baugrundstück ein freistehendes Wohnhaus oder eine Doppelhaushälfte zulässig, wobei im Sinne von § 9 (1) Nr. 1, 3 u. 6 BauGB ab einer Wohnfläche von 140 m² die Aufteilung in zwei selbständige Wohneinheiten möglich sein soll.

7. Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) Nr. 4 u. (4) BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich dürfen die in den Nutzungsschablonen ausgewiesenen Maximalwerte für Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

8. Garagen und Stellflächen

Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen (§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB) sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23, Abs. 1 BauNVO) zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO

1. Bebauung

1.1 Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30 - 45° zulässig, nach Krüppelwalm zulässig.

1.2 Garagen und Nebengebäude

Zulässig sind bei freistehenden Nebengebäuden und Garagen Putzdächer mit einer Neigung 5 - 10° zur Rückfront und Flachdächer mit Kiesschüttung. Bei angebauten Garagen sind Satteldächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude zwingend vorgeschrieben. Garagen und Nebengebäude aus Blech, Wellblech oder Holz sind nicht zulässig.

1.3 Für die Dacheindeckung sind die Farböne braun-schwarz und rot zulässig. Es darf nur asbestfreies Material verwendet werden.

1.4 Dachfenster, Dacheinschnitte und Gaupen sind zulässig. Sie dürfen in ihrer Summe nicht mehr als 1/3 der Gesamtläche des Daches ausmachen.

Dachgaupen sind als Spitzgaubel- oder Schlegelgaupen auszubilden, wobei Schleppgaupen nur mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig sind.

1.5 Fassaden im allgemeinen Wohngebiet sind mit Putz, Sichtmauerwerk, Holzverkleidung oder konstruktivem Fachwerk herzustellen. Materialkombinationen sind möglich. Glasierte Keramikplatten, Mosaik, Glasbausteine, Kunststoffverkleidungen und ähnlich wirkende Materialien sind unzulässig.

1.6 Für alle Bauteile sind nur gedeckte oder hell abgetönte Farben, keine grellen, glänzenden oder Volltonfarben zugelassen.

1.7 Die Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtmauerwerk oder aus Ortbeton, bzw. Betonfertigteilen auszuführen sowie farblich von der Fassade abzusetzen.

1.8 Für offene, überdachte Abstellplätze sind Holzkonstruktionen (Pergola) zulässig.

2. Freiflächen

2.1 Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind im Vorgartenbereich mit Beton- oder Natursteinpflaster herzustellen (Rasenpflaster auch zulässig). Die Zufahrtbreite darf die Breite der Garagen und Stellplätze nicht überschreiten.

2.2 Der Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Erschließungsstraße darf nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden.

2.3 Die als "nicht überbaubaren Grundstücksflächen" ausgewiesenen und nicht überbauten Grundstücksflächen sind grünheitsgerecht anzulegen, zu unterhalten und mit lebenden Hecken- oder Strauchpflanzungen gemäß Punkt A 2.11 + 2.13 einzufrieden.

3. Einfriedungen

Auf der Zugangsseite des Grundstücks sowie entlang der seitlichen Grenzen zu den Nachbargrundstücken bis zur Gebäudelucht sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m erlaubt. Einfriedungen der seitlichen Grenzen ab vorderer Gebäudelucht sowie der rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen 1,50 m nicht überschreiten. Zulässig sind straßenseitig: Holzzäune, lebende Hecken, Sichtmauer, Naturstein.

4. Werbeanlagen

4.1 Die Oberkante der Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht übersteigen.

4.2 Leuchtreklame darf nicht mit Intervallschaltung betrieben werden.

5. Regenwasserzisternen

Zur Reduzierung der Abflussschärfung sowie zur Nutzung von Brauchwasser sind 2-stufige Regenwasserzisternen auf den Grundstücken unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude zu errichten.

Zur Nutzung des Brauchwassers ist die Zisterne mit einer Pumpe auszustatten. Die Zisterne ist so zu bemessen, daß der Speicherraum für Brauchwasser mind. 3 cm sowie das Rückhaltevolumen 2,75 cm pro 100 m² Dachfläche (in der Projektion) beträgt. Der Überlauf ist auf max. 0,5 l/s je Grundstück zu begrenzen.

Funktionsweise und Konstruktionszeichnungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde abzustimmen.

6. Bekanntmachung und Rechtswirkungen der Grenzregelung § 83 BauGB

ABS. 1, 2 u. 3

HINWEISE

1: Bodendenkmale

1.1 Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 (2) DSchPIIG rechtzeitig anzuzeigen.

1.2 Funde müssen gem. § 17 DSchPIIG unverzüglich gemeldet werden

2. Einfriedungen

Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gem. § 42 NRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.

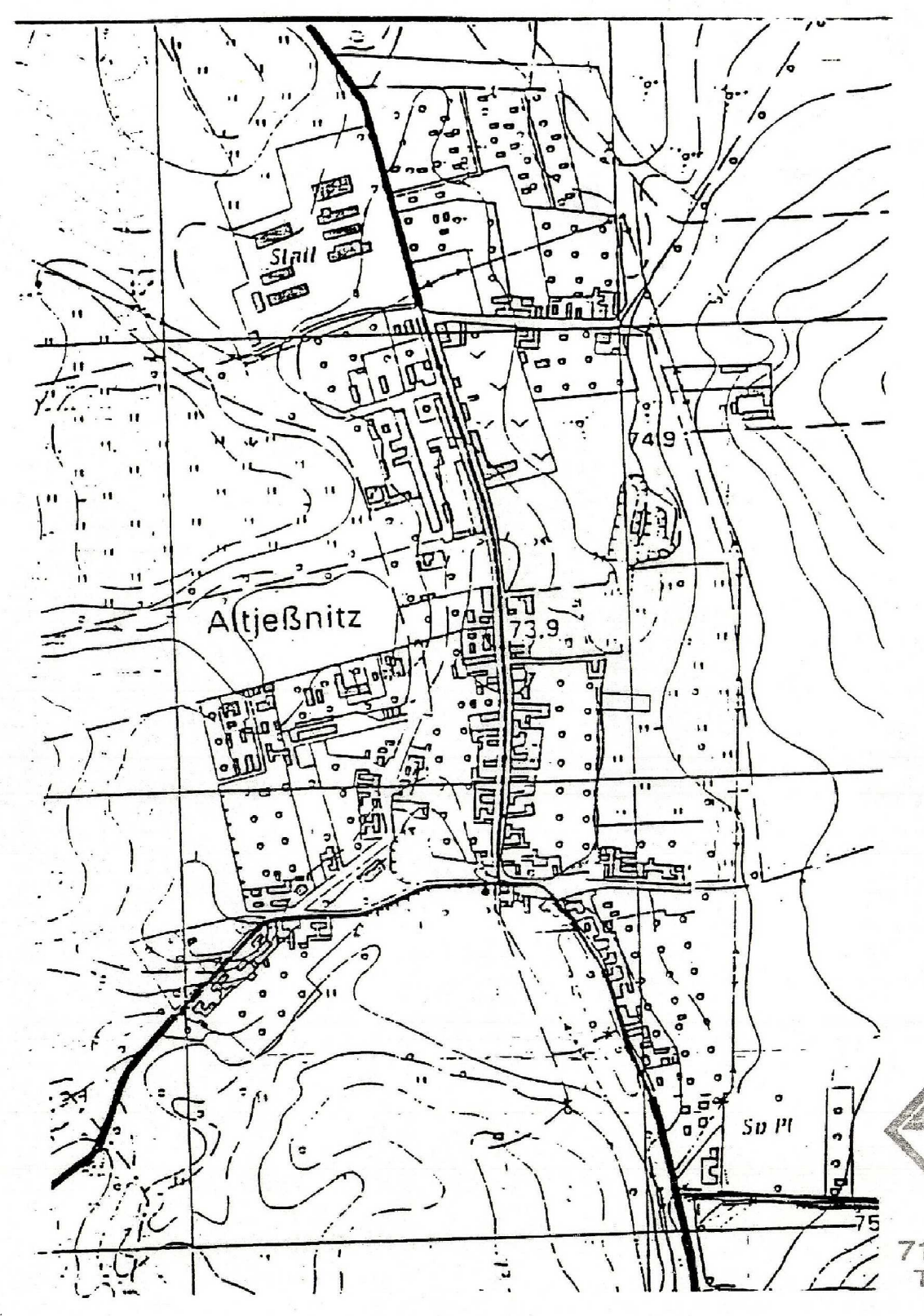
3. Energieversorgung

Das ausgewiesene Gebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

4. Solaranlagen

Bei den Gebäuden können Solaranlagen auf den Dächern mit gleicher Neigung wie das Dach ausgesetzt werden.

GEBIETSÜBERSICHT ALTJESSNITZ



Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 250
Zeichenerklärung

Teil B - Text

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.03.1992.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 19.03.1992 bis 25.03.1992 durch Abdruck im amtlichen Verkündigungsblatt am 22.03.1992 erfolgt.

ALTJESSNITZ, 26.03.1992
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V.m § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

ALTJESSNITZ, 19.06.1992
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.03.1992 durchgeführt worden.
Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.03.1992 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

ALTJESSNITZ, 17.03.1992
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 19.03.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

ALTJESSNITZ, 13.07.1992
Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 05.05.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

ALTJESSNITZ, 05.05.1992
Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (TeilA) und dem Text (TeilB), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.05.1992 bis zum 06.07.1992 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.05.1992 in der Gemeindeverwaltung ortsüblich bekanntgemacht worden.

ALTJESSNITZ, 07.07.1992
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 07.07.1992 sowie die geotechnischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung als richtig bescheinigt.

ALTJESSNITZ, 07.07.1992
Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.07.1992 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

ALTJESSNITZ, 19.07.1992
Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (TeilA) und dem Text (TeilB) wurde am 22.07.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Am 05.05.1992 wurde der Bebauungsplan zur Auslegung beschlossen, am 05.05.1992 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ALTJESSNITZ, 29.07.1992
Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieses Bebauungsplansatzung, besteht aus der Planzeichnung (TeilA) und dem Text (TeilB), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am 25.08.93 AZ: 25-21/92- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. B: 3010

ALTJESSNITZ, 25.08.93
Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung von 07.07.1992 erfüllt.
Die Hinweise sind beachtet, das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde von 25.08.1993 bestätigt.

ALTJESSNITZ, 07.07.1992
Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (TeilA) und dem Text (TeilB), wird hiermit ausgefertigt.

ALTJESSNITZ, 08.09.2010
Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder, am eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.01.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erläsch von Entschädigungsansprüchen (§§ 44,246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 11.01.1995 in Kraft getreten.

ALTJESSNITZ, 08.09.2010
Der Bürgermeister

ALTJESSNITZ, 08.09.2010
Der Bürgermeister

ALTJESSNITZ, 08.09.2010
Der Bürgermeister

ALTJESSNITZ, 08.09.2010
Der Bürgermeister

ALTJESSNITZ, 08.09.2010
Der Bürgermeister

ALTJESSNITZ, 08.09.2010
Der Bürgermeister

ALTJESSNITZ, 08.09.2010
Der Bürgermeister

ALTJESSNITZ, 08.09.2010
Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN M 1:500
GEMEINDE ALTJESSNITZ

WOHNSIEDLUNG „HEIDELAND“
AUFTRAGGEBER: GEMEINDE ALTJESSNITZ

PLANUNG:
DIPL. ING. JÜRGEN KREMP
MITTELSTRASSE
7113 MARKKLEEBERG

10. MAI 1993