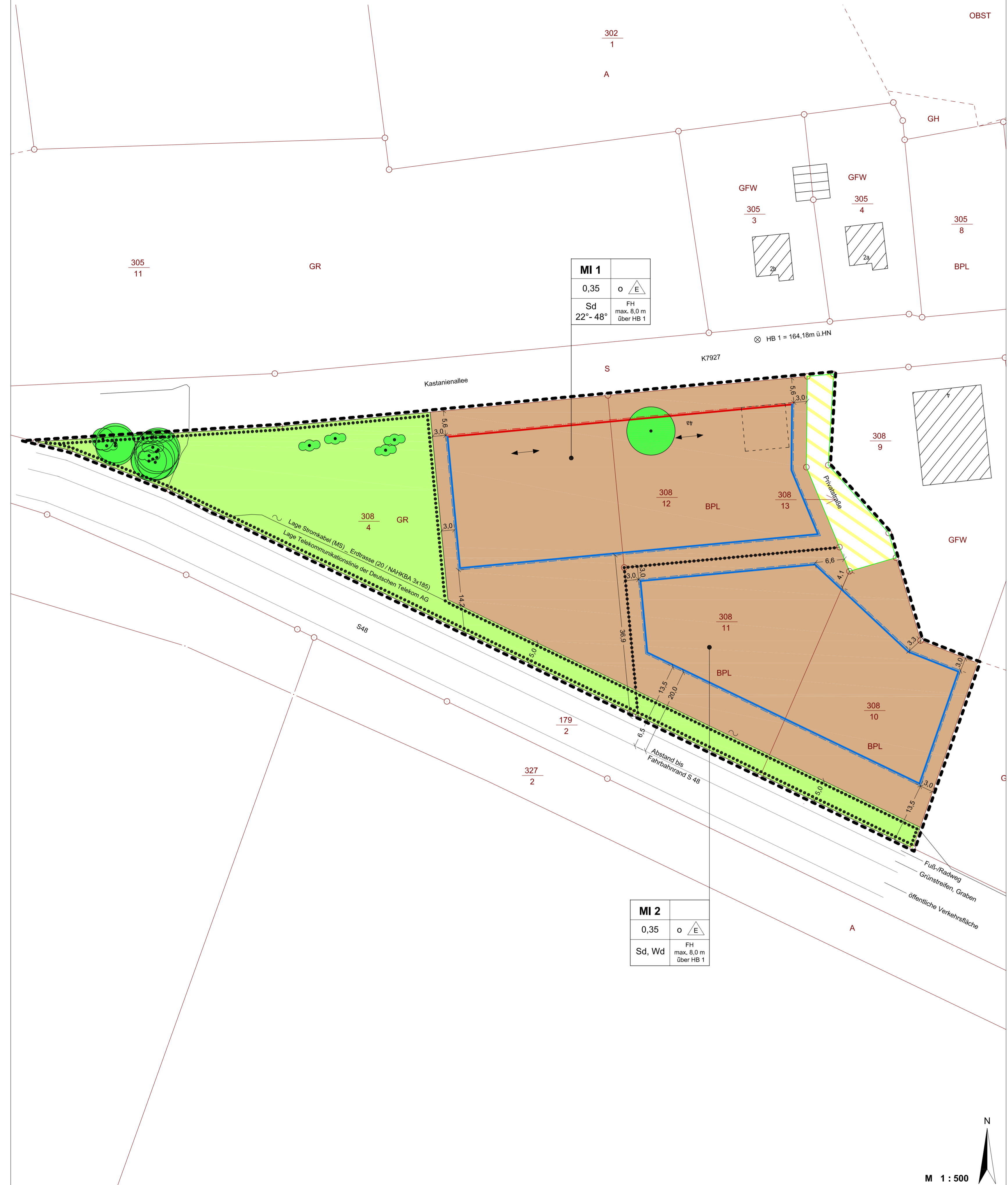


TEIL A - PLANZEICHNUNG



Planzeichenerklärung (entsprechend PlanzV 90)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35
FH max. 8,0m über HB 1
HB 1 OK Kastanienallee mit 164,18 m ü.HN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22+23 BauNVO)

- Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
Private Straßenverkehrsfäche

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- private Grünfläche

Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Bäumen
Erhaltung von Sträuchern
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Finstrichung
Walmdach
Sd Satteldach
30 - 45° Dachneigung

II. Darstellung ohne Normencharakter

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Bauweise. Rows: Grundflächenzahl (GRZ), Dachform / Dachneigung, Gebäudehöhe.

Maßangaben in Meter (Beispiel 5,0 m)

III. Darstellung der Plangrundlage

- Bestandsgebäude
Standort EFH-Rohbau (Standortangabe nicht geprüft)
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
Flurstück Nummer
Best., Stromleitung (MS) „Erdrtrasse der envia Verteilnetz GmbH und Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.1 BauGB und §§ 1 bis 23 BauNVO)

1. Baugelbiete (§ 1 Abs.3 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet werden gemäß § 1 Abs.3 BauNVO, zwei Baugelbiete festgesetzt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO)

2.1 Mischgebiet MI (§ 1 Abs.2 Nr.6 BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO)

Gemäß § 6 BauNVO wird für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.
Zulässig nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude, Geschäfte- und Bürgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen in den Baugelbieten MI 1 und MI 2 wird gemäß § 18 BauNVO mit einer Gebäudelöhe bis OK First von max. 8,0 m ab Höhenbezugspunkt (HB 1 = OK Kastanienallee 164,18 m ü. HN) festgesetzt.

3.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO für das Baugelbiet MI 1 und MI 2 auf 0,35 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 und 2 BauNVO um maximal 50 v.H. ist zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die Baugelbiete MI 1 und MI 2 wird die Bebauung in offener Bauweise festgesetzt, die Bebauung mit Einzelhäusern ist zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Für das Baugelbiet MI 1 wird straßenseitig eine Baulinie gemäß § 23 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß wird gemäß § 23 Abs.2 BauNVO zugelassen.

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für alle überbaubaren Grundstücksflächen des Baugelbietes MI 2 sowie für die restlichen überbaubaren Grundstücksflächen des Baugelbietes MI 1 werden Baugrenzen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

7. Nebenanlagen, Anlagen für erneuerbare Energien, Garagen und Stellplätze (§ 14 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Baugelbieten MI 1 und MI 2 wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

8. Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet wird das Flurstück Nr. 308/13 der Gemarkung Thierbach als private Verkehrsfläche festgesetzt.

9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Sträucher sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, die festgesetzten Flächen für Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen.

10. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Baugelbieten MI 1 und MI 2 sind die Grundrisse so festzulegen, dass sich die schutzbedürftigen Räume (insbesondere die zur Nutzung schutzbedürftigen Räume wie z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) an der vom Straßenarm abgewandten Gebäudeseite befinden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 80 SächsBO)

2.1 Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

Im Baugelbiet MI 1 werden die Ausführung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 22° - 48° und die Firstrichtung für die Hauptgebäude festgesetzt.

III. HINWEISE

1. Archäologie

Mit dem Schreiben vom 06.02.2009 wurden vom Landesamt für Archäologie nachfolgend benannte Auflagen erteilt und Hinweise gegeben.

2. Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen, -verunreinigungen

Gemäß Schreiben vom Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt vom 19.12.2008 sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen nicht im Altlastenkataster (SALKA 5.41) registriert.

(zu 2.)

Gemäß § 1 BbodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden.

3. Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Absatz 2 des Sächsischen Vermessungs- und Geobasisinformationsgesetzes besonders zu schützen sind.

4. Hinweise zur Pflege und zum Erhalt

Bäume im Einzugsbereich einer Baumaßnahme sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS LP 4 während der gesamten Baumaßnahme vor jeglicher Beeinträchtigung fachgerecht mittels Baumschutzzaun und Baumummantelung zu schützen.

5. Pflanzempfehlung

Die Auswahl der Baumarten orientiert sich an der Empfehlungsliste zur Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen in der Region Westsachsen“ der Landesdirektion Leipzig, Referat45 - Naturschutz, Landschaftspflege (Arbeitsblatt 4001, Stand August 2008).

Pflanzliste Obstgehölze:

- Apfel
- Birne
- Pflaume
- Kirsche

Pflanzliste Laubgehölze:

- Feldahorn
- Schwarzerle
- Hängebirke
- Hainbuche
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- Gemeine Esche
- Silberweide
- Korweide

Pflanzliste Sträucher:

- Harnfarn
- Hasel
- Hainbuche
- Weißdorn
- Liguster
- Deutsches Gelbblatt
- Wildapfel
- einheimische Wildrosenarten
- einh. Rosenarten

6. Abstandsflächen zu Staatsstraßen

Gemäß § 24 Abs. 1 und 2 SächsStrG dürfen Hochbauten und Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der S 48, nicht und in einer Entfernung von 20,0 bis 40,0 m nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde errichtet werden.

7. Bergbaugesbiet

Grundstückseigentum der LMBV mbH ist von den o.g. Planungen nicht betroffen. Die Planungsfäche liegt außerhalb des Flurneuerungsgebietes und außerhalb der Abschlussbetriebsgrenzen der LMBV mbH.

8. Niederschlagsentwässerung

Die Ortslage Thierbach befindet sich in einem regionalbedeutamen Grundwasserantriebsgebiet. Aus diesem Grund wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken angestrebt.

Table with 2 columns: Verfassungsvermerke, and 2 columns for signatures (Kitscher, Borna). It contains various administrative notes and signatures related to the planning process.

Stadt Kitzscher
Bebauungsplan „Kastanienallee Thierbach“ mit integrierten Grünordnungsplan
Stand Juni 2009
TEIL A: Planzeichnung, TEIL B: Textliche Festsetzungen



Kämmerei und Bauamt
Verfasser:
ABO ARCHITECTURBÜRO GEISLER
Dipl.-Ing. Architektin Margitta Geißler
Deutscher Ring 44, 04552 Borna
Telefon: 03433 - 260 671
Fax: 03433 - 260 672