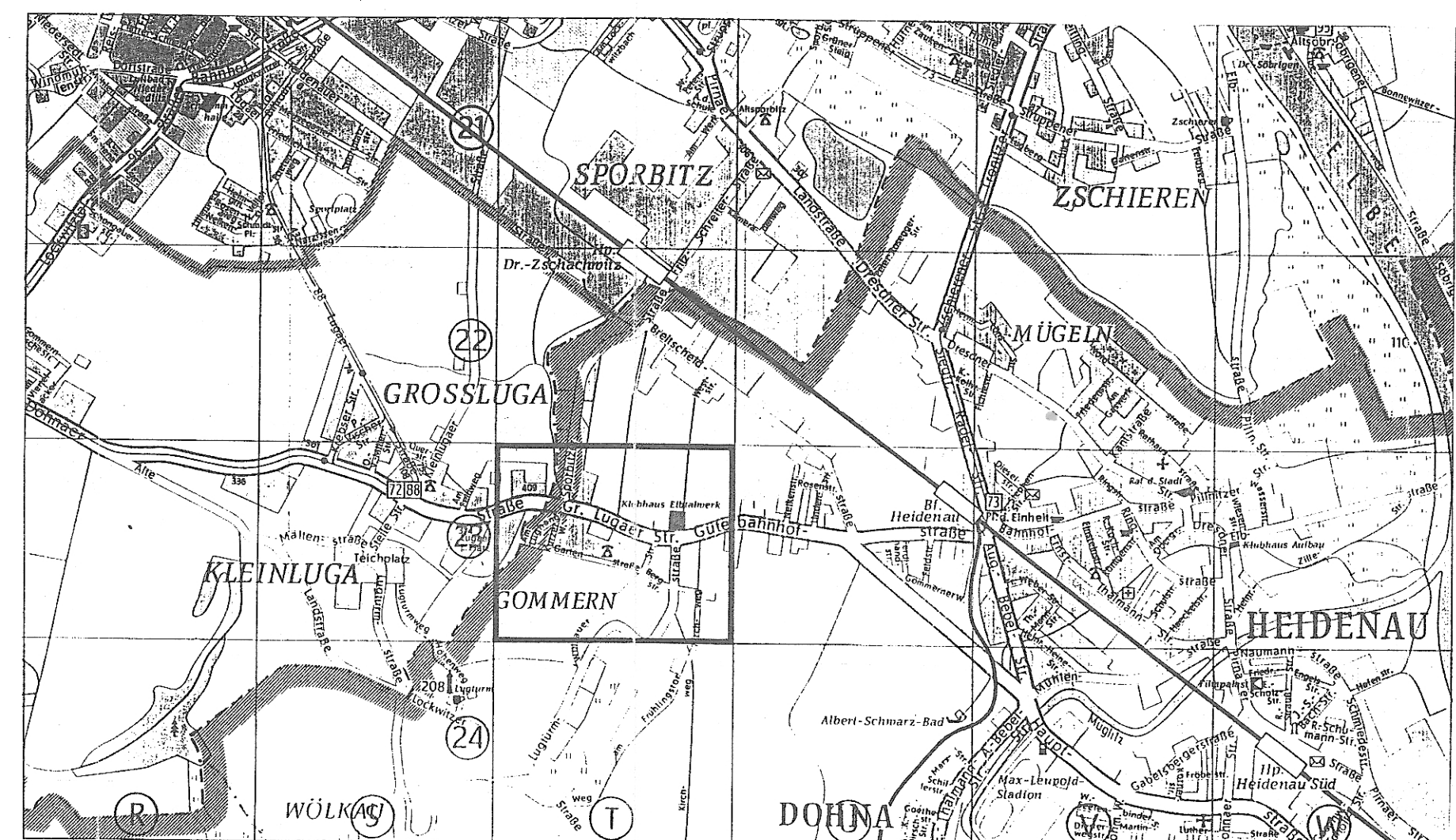
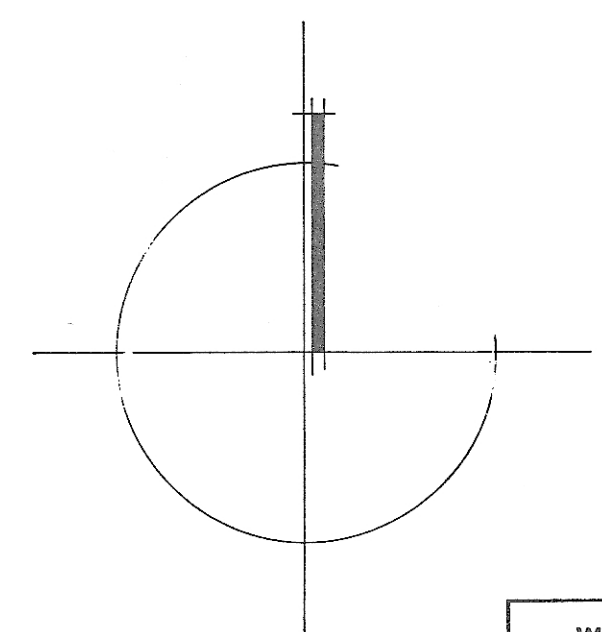


BEBAUUNGSPLAN G 15/2

WOHNBEBAUUNG GARTENSTRASSE HEIDENAU - GOMMERN



STADTPLAN M 1:20000

LIEGENSCHAFTSPLAN M 1:2000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BAULICHE NUTZUNG

I. Bauplanerische Festsetzungen

(nach § 9 Abs. 1 BauGB und PlanZV90)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Art und Maß der baulichen Nutzung

(Nutzungsschablone)

Baugebiet	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Grundflächennutz (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform

Baugebiet	WA	2	H
1	0,4	0,6	H
	O	SD	

Baugebiet	WA	1+D	D
2	0,3	0,6	D
	O	SD	

Baugebiet	WA	1+D	E
3	0,3	0,6	E
	O	SD	

Baugebiet	WA	1+D	H
4	0,4	0,6	H
	O	SD	

Baugebiet	WA	1+D	D
5	0,3	0,6	D
	O	SD	

Baugebiet	WA	1+D	E
6	0,3	0,6	E
	O	SD	

Art der baulichen Nutzung

Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 max. Grundflächennutz (§ 20 BauNVO)

z.B. 0,6 max. Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2 max. 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)

1+D 1 Vollgesch., ausgebauter DG mit Kriechboden 1,00 m

Dachgeschoss als Vollgesch. bei Grundrissflächen 1,57, 58, 81

Bauweisen, -linien und -grenzen

offene Bauweise

zulässig sind nur Einzelhäuser

zulässig sind nur Doppelhäuser

zulässig sind nur Hausgruppen (Reihenhäuser)

Abgrenzung von Art und/oder Maß der baulichen Nutzung bzw. der Bauweisen (Gebiete A, B, C)

Baulinie (§ 23 (1) und (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (1) und (2) BauNVO)

Gebäude- bzw. Firmierung

Möglichkeit der Auswahl einer Firmierung

Verkehrsräume

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Spielfeld für Kleinkinder

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauliche Gestaltung (nach § 83 SächsBO)

FASSADE

Hausgruppen sind in einer einheitlichen Gesamtgestaltung zu entwickeln. Es sollen größtmäßig auf Putzfasaden abgesehen werden, wobei stark farbliche Putze zu vermeiden sind.

DACHFORM UND DACHNEIGUNG

SD = Satteldach 38° - 48° Dachneigung

Dachaufbau und Dachausrichtung sind zulässig, wenn die 1/2 der Firstlänge des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

DACHEINDECKUNG

Für alle Dächer sind Ziegeldachungen in Rot- bis Braunönen zu wählen.

GARAGEN

Garagen teilweise in das Haus integriert bzw. an die Gebäudefassade angebaut. Zufahrten zu den Garagen sind mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Schotter, Rasengittersteine) zu befestigen.

EINFRIEDRUNGEN

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße sind nur als Hecken oder Sockelmauern bis 0,50 m Höhe mit dahinter liegenden Hecken zulässig. Wird eine Sockelmauer aus gestalterischen Gründen bis max. 1,50 m erforderlich, muß der öffentliche Weg um 0,5 m auf privatem Grundstück erweitert werden.

SICHTSCHUTZANLAGEN

Sie sind bis 3,0 m entlang der Grenze zulässig. Entlang der Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Die Höhe der Sichtschutzanlagen darf 2,0 m nicht überschreiten.

BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Straße her nicht einsehbar sind.

III. Hinweise

mit Hinweis

bestehende Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

STROM-, TELEFON- UND FERNSEHKABEL

sind unterirdisch zu führen.

Antennenanlagen sind im Dach, wenn empfangstechnisch möglich, unterzubringen oder bei Mehrfamilienhäusern als Gemeinschaftsantennen auszubilden.

Archäologische Funde

1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. 03 81/5 25 91 zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

2. Der Passus unter 1. ist schriftlich im Vorlauf, den bei Flächenerschließungen mit Erschließungsaussagen Firmen, zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.

3. Der Passus unter 1. ist schriftlich im Vorlauf stets Einzelbauherren zu übermitteln und muß an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

Abfallwirtschaft/Bodenschutz

1. Sollte bei den Gewinnungsarbeiten eine (bisher unbekannte) Altlastenverfärbung (Abfallgruben oder Altstandorte) festgelegt werden, so ist das LRA Pina/Umweltamt als zuständige Umweltbehörde vom Sachverhalt in Kenntnis zu setzen.

2. Die Erkundung und Sanierung von Altlastenverfärbungen hat nach dem Altlastenprogramm des Landes Sachsen, herausgegeben vom Sächs. Staatsministerium für Umwelt- und Landesentwicklung (SMU) im November 1991, in Absprache mit dem zuständigen LRA/Umweltamt zu erfolgen.

3. Zur Abfallwirtschaft und zum Schutz des Bodens gelten folgende weitere Regelungen:

- Der beim Bau als Erdaushub anfallende unbelastete Oberboden ist zu sichern und einer Verwertung in Abstimmung mit dem zuständigen LRA/Umweltamt zuzuführen.

- Für andere anfallende unbelastete Böden ist ein Massenausgleich auf der Baustelle durchzuführen bzw. eine Verwertung in Abstimmung mit dem zuständigen LRA/Umweltamt, z. B. zur Abdeckung von Deponien, anzustreben.

- Belastete und unbelastete Böden sind zu trennen.

- Die Lagerung der Bau- und Betriebsstoffe hat so zu erfolgen, daß keine Bodenbelastungen auftreten können.

- Unfälle auf der Baustelle, die zu Bodenkontaminationen führen, sind umgehend an das zuständige LRA zu melden.

Maßnahmen

Die Planzeichnung ist nur bedingt zur Maßnahme geeignet. Es besteht keine Gewähr der Maßhaltigkeit.

Planungsrechtliche Grundlagen

BauGB in der Fassung vom 08.12.1989

mit Änderung vom 23.11.1994

§ 248 a BauGB eingeführt durch Gesetz vom 23.08.1990

BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

mit Änderung vom 22.04.1993

SächsBO in der Fassung vom 26.07.1994

PlanZV 90 in der Fassung vom 18.12.1990

Maßnahmengesetz zum BauGB i.d.F.d.B. vom 28.04.1993

Raumordnungsgesetz

Sächsisches Naturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz

SächsGemO in der Fassung vom 21.04.1993

mit Änderung vom 15.07.1994

IV. Verfahrensvermerke

zum Bebauungsplan G15/2 Wohnbebauung

Gartenstraße in Heidenau - Gommern, Gemarkung Gommern

1. Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 248 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.

Heidenau, Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.03.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Heidenau, Der Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 22.03.96 bis einschließlich 11.05.96, während der Dienstzeit im Rathaus nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß jemand Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen kann, ortsbekannt gemacht worden.

Heidenau, Der Bürgermeister

4. Die Gemeindeversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.03.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Heidenau, Der Bürgermeister

5. Die in dem vorliegenden Bebauungsplan vorgenommene Eintragung der Grenzen und Flurstücksummen stimmt inhaltlich mit der amtlichen Flurkarte überein; kann jedoch nur zu Übersichtszwecken dienen.

Stand 1. Fassung 2. Fassung

Staatliches Vermessungsamt

Pina, 22.03.96

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Grundrissplan sowie dem Text, wurde am 22.03.96, von der Gemeindeversammlung beschlossen, die Begründung zum Verabschiedungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 22.03.96 gebilligt.

Heidenau, Der Bürgermeister

7. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen und dem Text, wurde mit Verfügung der hiesigen Verwaltungsbehörde vom 22.03.96, mit Höhenbestimmungen und Hinweis erteilt.

Heidenau, Der Bürgermeister

8. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus den Planzeichnungen und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Heidenau, Der Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des B-Planes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.03.96, von der Gemeindeverwaltung ortsbekannt 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 weiterer auf Fälligkeit und Entschenden von Einspruchsansprüchen (§ 44, 248 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am 22.03.96 in Kraft getreten.

Heidenau, am 22.03.96 Der Bürgermeister

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96

22.03.96