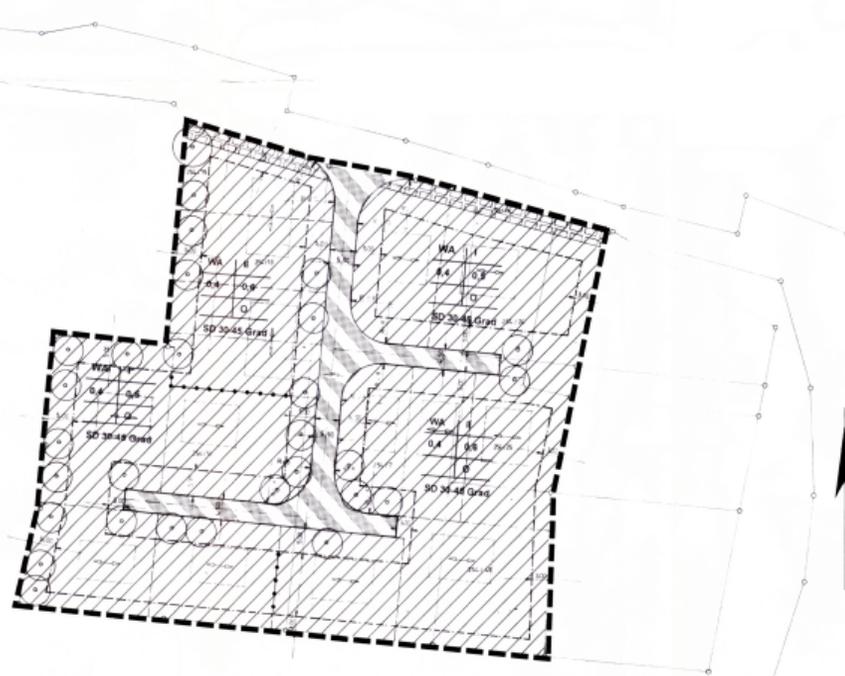


BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ALTE SCHÄFEREI

NUR GÜLTIG IN VERBINDUNG MIT DEM TEXTTEIL



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- geplante Grundstücksgrenze
- Stellung der Gebäude und Hauptfrüchtigung
- Pflanzgebiet für Einzelbäume
- Leitungsrecht

FÜLLSCHEMA-NUTZUNGSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
	Bauweise	

Dachform und Dachneigung

Verfahrensvermerk

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 15.06.1992 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Schenkberg beschlossen und am 16.06.1992 im Schaukasten sowie auch am 02.07.1992 vorort öffentlich bekannt gemacht.
2. Von einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) Nr. 3 BauGB abgesehen. Die Umsetzung und Erörterung erfolgte auf anderer planerischer Grundlage.
3. Gleichwohl wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
4. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.07.1992 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat Schenkberg in öffentlicher Sitzung am 26.11.1992 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.11.1992 im Schaukasten ortsbekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.07.1992 einschließlich seiner Begründung wurde von Montag, den 07.12.1992 bis Dienstag, den 03.01.1993 ausgestellt.
6. Der Gemeinderat hat am 27.01.1994 in öffentlicher Sitzung die vorliegende Besikation und Auslegungen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.07.1992 im Satzungsbeschluss beschlossen.
7. Änderung des Bebauungsplanes am 15.06.1994
8. Bekräftigung der erneuten Auslegung vom 16.06.1994 bis 23.06.1994 ortsbekannt im Schaukasten
9. Erneute Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.06.1994 vom 24.06.1994 bis 11.07.1994 erfolgt gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-Mitbestimmungsrecht
10. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.06.1994 am ~~12.07.94~~ **12.07.94**
11. Bekräftigung des Satzungsbeschlusses vom ~~12.07.94~~ **12.07.94** ortsbekannt im Schaukasten der Gemeinde
12. Das Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren wurde durch mit Erlaub vord. abgeschlossen
13. Mit der ortsbekannten Bekräftigung vom ist die der Bebauungsplan in Kraft getreten. Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-12 BauGB durchgeführt wurde.

KREIS DELITZSCH
GEMEINDE SCHENKENBERG
BEBAUUNGSPLAN "ALTE SCHÄFEREI"

BEURKUNDUNG

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt:

Bebauungsplan gefertigt:

POET Ingenieurbüro mbH
Röddiger, 6.74663 Lauchheim
Lauchheim, den 14.07.1992

Die Gemeinde Schenkberg

Schenkberg, den 14.07.1992

Bebauungsplan geändert:

POET Ingenieurbüro mbH
Röddiger, 6.74663 Lauchheim
Lauchheim, den 15.06.1994

Die Gemeinde Schenkberg

Schenkberg, den 15.06.1994

EOS ORTSENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
SCHENKENBERG MBH
Röddiger Straße 27
04529 Schenkberg

Die Entwicklungsgesellschaft
Schenkberg

Schenkberg, den 14.07.1992

EOS ORTSENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
SCHENKENBERG MBH
Röddiger Straße 27
04529 Schenkberg

Die Entwicklungsgesellschaft
Schenkberg

Schenkberg, den 15.06.1994

**GEMEINDE SCHENKENBERG
BEBAUUNGSPLAN
"ALTE SCHÄFEREI"**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

UND

TEXTTEIL

ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

"ALTE SCHÄFEREI"

GEMEINDE SCHENKENBERG

In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen und Planeinschriebe wird gemäß § 9, Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 /22.04.1993 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990/22.04.1993 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 17.07.1992, der Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (NACH BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.2 Art der baulichen Nutzung: § 1 BauNVO

ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA

1.3 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 bis 21 a, BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben (siehe Lageplan)

1.3.1 Zahl der Vollgeschosse: (§ 20, BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben

Es bedeuten: I -geschossig als Höchstgrenze
 II -geschossig als Höchstgrenze

1.3.2 Grundflächenzahl:
(§ 19, BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften
Es bedeuten:

0,4 0,4 qm Grundfläche je qm Grund-
stücksfläche ist zulässig

1.3.3 Geschoßflächenzahl:
(§ 20, BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften

Es bedeuten: **0,5** 0,5 qm Geschoßfläche je qm Grund-
stücksfläche ist zulässig

0,6 0,6 qm Geschoßfläche je qm Grund-
stücksfläche ist zulässig

1.4 Bauweise:
(§ 22, BauNVO)

Entsprechen den Planeinschriften

Es bedeuten:

- o offene Bauweise,
gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.5 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2, BauGB)

Soweit im Plan festgesetzt, ist die im Bebauungsplan durch
Pfeile festgelegte Stellung der baulichen Anlagen einzuhalten.

1.6 Nebenanlagen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude
handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
zulässig.

1.7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Planeinzeichnungen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Zonen) festgesetzt.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht versehenen Flächen sind zugunsten der Versorgungsträger zur Herstellung, Unterhaltung und Betreibung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert.

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Die im Lageplan festgelegten Pflanzflächen sind i.S. der schematischen Darstellung mit standortgerechten, einheimischen Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Auf dem jeweiligen Grundstück ist je 200 qm Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum, Anzuchtform Hochstamm, Stammumfang 12 bis 14 cm einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (Artenliste siehe GOP)

Wahlweise kann ein Obstbaum, Anzuchtform Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm oder ein Walnußbaum, gleiche Anzuchtform und Qualität gepflanzt werden.

Pro Grundstücksfläche sind mindestens 40 % der Fläche unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

1.10 Sammeln von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist in einem getrennten Leitungssystem zu sammeln.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(SächsBO i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juli 1992;
Bauvorl-/BauPrüfVO vom 11. März 1993; ÜbVO vom 11. März 1993)

2.1 Gebäudehöhen: (§ 83, Abs. 1, Nr. 1, SächsBO)

I - geschossige Bauweise: max. 5,00 m
II- geschossige Bauweise: max. 9,00 m

(Die Höhen sind jeweils zwischen Erdgeschoß-Rohfußboden-Höhe (EFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut zu messen).

2.2 Dachform und Dachneigung: (§ 83, Abs. 1, Nr. 1 SächsBO)

Zulässig sind für Wohngebäude und Garagen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45 Grad.

Äußere Gestaltung

Bei Satteldächern ist als Dachfarbe nur rot oder rot-braun zugelassen.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 9 Abs. 1 SächsBO)

Die nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern. (Artenliste siehe GOP)
Die befestigten Flächen (Hofzufahrten, Garagenzufahrten, Wege etc.) sind mit weitfugig verlegtem Pflaster, Rasengittersteinen oder wasser- gebundenen Wegedecken auszuführen. Die befestigten Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

2.4 Grünplanung (§ 1 (6) BauVorl-/BauPrüf-/ÜbAO)

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Durchführung der Anlage privater Grünflächen sind Freiflächengestaltungspläne anzufertigen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.
Dazu ist der Grünordnungsplan mit Pflanzvorschlägen zu beachten.

3 HINWEISE

3.1 Archäologische Funde

Bei der Ausführung der Erschließungsmaßnahme sowie der einzelnen Bauvorhaben sind nachfolgende Bedingungen einzuhalten:

- a) Es ist eine Voruntersuchung in Form von Humusabtrag auf einer Breite von ca. 1,5 m im Abstand von ca. 20 m durchzuführen, (archäologischer Relevanzbereich) die im Rahmen der Tiefbau-maßnahmen auszuschreiben sind.
- b) Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52591, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
- c) Vor Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, Dresden, durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.
- d) Die Passagen unter a) und b) sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
- e) Die Passagen unter a) und b) sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

3.2 Bodenschutz

a) Gründungstiefe

Aus Boden- und Wasserschutzgründen dürfen die Fundamente aller baulichen Anlagen nicht tiefer als 3,00 m unter der derzeitigen Geländeoberfläche gegründet werden.

b) Erdaushubverwertung

(AbfG §§ 1a, 3(2); BauGB §§ 1(5), 9 (6), 9(1) 17, 20)

- Bei allen Baumaßnahmen ist der anfallende Erdaushub nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- Eine Aushubbilanz ist mit den Bauvorlagen einzureichen.
- Boden wird grundsätzlich nach Bodenarten getrennt.
Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nicht zulässig.

- Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten getrennt zu lagern und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen.
- Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig sowie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Im Zuge einer Wiederverwertung von Erdaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.
- Der Oberbodenabtrag, der für die Baudurchführung erforderlich ist, muß auf ein unumgänglich notwendiges Maß beschränkt werden. Der Oberboden ist zum frühestmöglichen Zeitpunkt wieder anzudecken und zu begrünen.
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, daß Verdichtung, Ver Nassung und Erosion vermieden werden.

Wegen der wechselhaften Baugrundverhältnisse wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen; das Ergebnis ist dem staatlichen Umweltfachamt Leipzig mitzuteilen.

Bei Antreffen von Torf oder torfhaltigen Böden wird eine Baugrunduntersuchung durch ein geeignetes Ingenieurbüro für erforderlich gehalten.

c) Bodenbeschaffenheit

Im Plangebiet ist folgendes geologisches Normalprofil zu erwarten:

Sandlöß, Mächtigkeit ca. 0,5 m (Quartär, Weichselkaltzeit)

Sand und Kies (Flußschotter) Mächtigkeit ca. 10 m
(Quartär, Saalekaltzeit)

Sand und Kies (Rinnenschotter) Mächtigkeit ca. 10 m
(Quartär, Elsterkaltzeit)

3.3 Immissionsschutz

- a) Bei der baulichen Errichtung und dem Betrieb von Kleinfeuerungsanlagen ist die BImSchV einzuhalten.
Es sind immissionsarme und energiesparende Heizungssysteme einzusetzen.

3.4 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 cbm über den Zeitraum von 2 Std. erforderlich (dazu ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu beachten).

Der Abstand der Hydranten untereinander beträgt ca. 100 m, die Entfernung zu den baulichen Anlagen 15-20 m. Die Hydranten werden so gekennzeichnet, damit sie nicht zugestellt werden (DIN 4066 und DVGW N 331).

Die Anfahrtswege bzw. Stand- und Funktionsflächen der Feuerwehr werden nach DIN 14090 und DIN 14701 angelegt und gemäß DIN 4066 gekennzeichnet. Während der Bauphase ist die Löschwasserversorgung und die Freihaltung von Anfahrtswegen der Feuerwehr zu Objekten sicherzustellen.