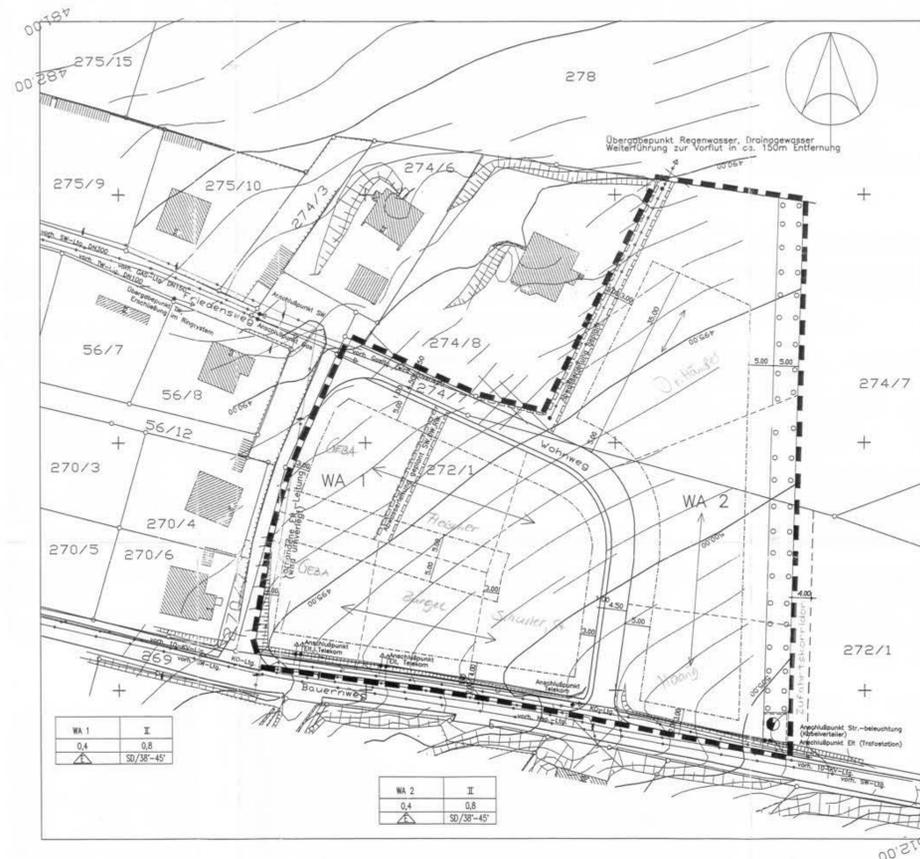


GEMEINDE PÖHLA LANDKREIS AUE-SCHWARZENBERG

WOHNGEBIET "BAUERNWEG" BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



WA 1	I
0,4	0,8
30/38'-45'	

WA 2	II
0,4	0,8
30/38'-45'	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- a) Festsetzungen (gemäß PlanV 90)
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET MIT FORTLAUFENDER NUMMER DES BAUFELDDES (§9(1)NR.1BauGB/§9BauNVO)
 - GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§1(1)NR.1BauGB UND §16(2)NR.1BauNVO)
 - GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§1(1)NR.1BauGB UND §16(2)NR.2BauNVO)
 - GESCHOSSHÖHE IN ANLEHNUNG AN (§1(1)NR.1BauGB UND §16(2)NR.3i.V.m.§20(1)BauNVO)
 - I 1 VOLLGESCHOSS MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS (DACHGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS MÖGLICH)
 - II EINZELHAUS
 - SD SATTELDACH (38'-45')
 - FIRSTTRICHUNG NICHT ZWINGEND (§9(1)NR.2BauGB)
 - STRASSENBELEGUNGSLINIE (§9(1)NR.11BauGB)

- b) Hinweise (ohne Normcharakter)
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES (§9(7)BauGB)
 - BAUGRENZE (§9(1)NR.2BauGB)
 - VERKEHRSFÄHIGKEIT (§9(1)NR.11BauGB)
 - TRAFOSTATION
 - BOSCHUNG = GRÜNFLÄCHEN
 - VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNG (oberirdisch)
 - VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNG (unterirdisch)
 - VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNG ZU BELASTUNGS FLÄCHEN

- c) Planzeichen für nachrichtliche Übernahmen
- 528 FLURSTÜCKNUMMER
 - ☉ GRENZSTEINE ÜBERNOMMEN
 - 463 HOHENLINIE
 - VORH. FLURSTÜCKSGRENZE

GRÜNORDNERISCHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BAUGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Baurechtliche Festsetzungen

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 274/8, 278, 272/1, 288, 270/7 und des Teilflurstücks 274/7, 272/1 der Gemarkung Pöhlitz begrenzt.

1.2. Art der baulichen Nutzung

-Allgemeines Wohngebiet (WA)
-Es wird der Bau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 3 WE sowie von 8 Einfamilienhäusern geplant, d.h. insgesamt entstehen 16 WE.
-Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

1.3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ (Grundflächenzahl) 0,4
GFZ (Geschossflächenzahl) 0,8

Einzelfamilienhäuser 2 Vollgeschosse
(1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig)

1.4. Höhe der baulichen Anlage

Es ist eine maximale Traufhöhe von 6,30m, gemessen vom mittleren Punkt der nördlichen Geländeerkante des jeweiligen Grundstückes einzuhalten.
Im Dachgeschoss ist eine Dachhöhe von max. 10,00m zulässig. Kieleschosse sind als Vollgeschosse nicht zulässig.

1.5. Überbaubare Grundstücksflächen

-entsprechend der Grundflächenzahl

1.6. Stellung der Gebäude

-Soll bei Einhaltung der Hauptfahrschneidung mit der Zeichnung einhalten. Sie ist nicht zwingend einzuhalten.

1.7. Bauweise

-Es sind Einzelhäuser zu errichten.
-Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen mit seitlichem Abstand zu errichten.

1.8. Festsetzung der zulässigen Nebenanlagen

-Nebenanlagen entspr. der BauNVO §14 sind nur für Ver- und Entsorgungszwecke zulässig.

1.9. Grundstücksgrößen

Die Größe der Einzelwohnungsstücke der Baufelder wird wie folgt festgesetzt:
WA1, WA2 ca. 400-1700 m²

1.10. Garagen

-Garagen oder Carports sind innerhalb der Baugrenzen einzurichten.

2.3.1. Material

-Es sind für jedes EFH bis zu drei Garagen oder Carports oder Stellplätze zulässig.
-Es sind für jedes Mehrfamilienhaus bis zu fünf Garagen und fünf Carports oder Stellplätze zulässig.
-Garagen als Kellergaragen sind zulässig.
-Bei Grenzbebauungen sind die Dachformen zu vereinfachen.
-Containergaragen und Flachdächer sind nicht zulässig.

1.11. Stellplätze und Zufahrten

-Stellplätze und Zufahrten sind so zu gestalten, daß die Verriegelung des Bodens gering gehalten wird, z.B. durch Betonfester mit Astorabstärker und Fugen, durch Rosenstempelstein o.ä.

1.12. Vorkehrung zum Emissionsschutz

-Zur wärmetechnischen Versorgung sind umweltfreundliche, emissionsarme Brennstoffe einzusetzen.
(entspr. Bundes-Immissionsschutzgesetz und Verordnung über Kleinfeueranlagen)
-Festbrennstoffe als Hauptbrennstoff sind unzulässig.

1.13. Pflanzengelb

-Hierfür gelten die grünordnerischen Festsetzungen.

1.14. Leitungs- und Wegerechte

-Für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsröhren sind Leitungsrechte einzuhalten, falls die Leitungen nicht im Bereich der öffentlichen Straße verlegt werden können.

1.15. Verankerung von Regenwasser

-Die anfallenden Regenwassermengen von Dachflächen o.ä. sind nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern und wenn dies nicht möglich ist, sind sie in die Verfüllung zu leiten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Fassadengestaltung

2.1.1. Material

Fassaden: -Außenflächen gestrichelt
-Holzverkleidung ist nur teilweise zulässig.
Fenster: -Fenster mit hochrechteckigen Formaten, Sprossengliederung zulässig

2.1.2. Farbgestaltung

Putz: in hellen Farbtönen, z.B. weiß, gelb, ocker, grau, grün, braun
Holz: holzfarben, lasiert

2.2. Dachform

Zulässig sind Satteldächer.
Falls keine Grundabstufung vorliegt, ist die Dachform von Nebengebäuden dem Hauptgebäude anzupassen.

2.3. Dachgestaltung

2.3.1. Material

-Naturschiefer, Kunstschiefer, Betonsteinschiefer, Zehndach
-Dachüberstände sind an der Traufkante nur bis 0,5 m und an dem Ortgang bis 0,3 m zulässig.
-Traufgesimse sind aus Holz herzustellen.

2.3.2. Farbgestaltung

-Dachdeckung: anthrazit, schiefergrau, schieferblau
-Dachrinnen, Fallrohre: ohne Ganzbleche
-Holz: holzfarben, lasiert

2.4. Gestaltung der nicht überbauten Fläche

2.4.1. Straßen und Fußwege

-Wahlstraße: Asphalt

2.4.2. Vorgärten und Grundstücksflächen

-siehe Punkt 1. der grünordnerischen textuellen Festsetzungen.
-Auffstellplätze für bewegliche Arbeitsbehälter sind einzurichten.
-Büschungen können mit befestigten Büschungselementen teilweise werden.

2.5. Einriedungen

-Die Grundstücksgrenzen können aus Hecken oder Holzröhren mit senkrechten Latten bestehen sowie aus Maschendraht beidseitig begrenzt.
-Die Gesamthöhe darf 1,20 m nicht überschreiten.
-Massive Sockel sind nicht gestattet.

2.6. Werbeanlagen

-sind nicht zugelassen

2.7. Stützmauern

-Bei der Überwindung von Höhenunterschieden ist die Anwendung von Naturstein und gestrichelten Betonsteinen zulässig. Die Anwendung von schungelrauen angestricheltem Beton ist untersagt.

2.8. Ausnahmen und Befreiungen

-Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes sind nur zulässig, wenn sie die Bedingungen des §3(2) BauGB erfüllen.

Aus: im Dezember 1997

Bürgermeister



ÜBERSICHTSGRUNDRISS M 1 : 10.000



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2263), in der derzeit geltenden Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S.622)
- Baugesetzbuch-Mitnahmegesetz (BauGB-Mitnahmegesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622)
- Gesetz über die Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.07.1994 (SächsGVBl. S.375)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.13) in der derzeit geltenden Fassung vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.191 S.58)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21.04.1993 (SächsGVBl. S.30)

GRÜNORDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grünordnung

Grünordnerische Textliche Festsetzungen gemäß §9 (1) 15 BauGB

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Sie sind, soweit sie nicht als Nebenanlagen nach §9(1) 4, wie Zufahrten, Arbeits- und Lagerflächen benötigt werden, zu begrünen.
Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden.

2. Verkehrsflächen

Der an der Zufahrtsröhre liegende im breite Straßen für Fußgängerwegung ist mit Rasen anzubauen oder mit Bodenbelag zu bepflanzen.

Pflanzverbindungen gem. §9 (1) 25 BauGB

- Am äußeren Rand des Geltungsbereiches wird ein 5m breiter Streifen mit Pflanzverbindungen festgesetzt. Die Bepflanzung hat in aufgedeckter Form mit einzelnen Baumgruppen vorwiegend Strauchpflanzungen und freizeitanpassenden Bereichen zu erfolgen.
- Der Abstand von Baumgruppen zu Verkehrsflächen muß >= 2,50 m betragen. Flächenhafte Strauchpflanzung ist versetzt vorzunehmen.
- Mindestgrößen der Gehölze:
Heister: 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm Höhe
Hochstämme und Heister sind fahrgerecht zu veranlagen.
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe
Bodenbedeckende Gehölze: 3 - 4 St./m²
Stirbächer je nach Art: 1 - 3 St./m²
- Artenliste zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern

- Bäume:
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Birne (Betula pendula)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Eiche (Quercus robur)
 - Erle (Alnus glutinosa)
 - Stieleiche (Quercus robur)
- Sträucher:
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - geh. Schneebühl (Valeriana spiralis)
 - Silberweide (Salix caprea)
 - Hassel (Corylus avellana)
 - Weißdorn (Prunus mahaleb)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)

- Der Abstand der Gehölze zum Straßenrand (Mindestgrößen) werden hier nicht gefordert. Erweiterung der Artenliste Sträucher durch Strauchbäume möglich.

- Entsprechend Par. 13 (1) BauGB wird die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Ihnen wurde in der Zeit vom ... bis zum ... Gelegenheit zur Stellungnahme schriftlich oder zur Niederschrift zu den Ortungsterminen gegeben. Der Ortungstermin besteht aus der Zeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde den Betroffenen am ... zugestellt.

- Der Stadtrat hat die vorgeschriebenen Bescheiden und Anträge der beteiligten Bürger und Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am ... geprüft. Es bestand kein Abwägungsbedarf.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) von 12/97 wurde am ... mit Beschluss 20/02/98 als Sitzung beschlossen. Die Begründung zur Änderung wurde geteilt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bauernweg", bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) von 12/97, wurde am ... 30.02.98 ausgefertigt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bauernweg", bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) von 12/97, wurde am ... 30.02.98 ausgefertigt.

- Der Beschluss 20/02/98 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... 02.03.98

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) von 12/97, wurde am ... 30.02.98 ausgefertigt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bauernweg", bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) von 12/97, wurde am ... 30.02.98 ausgefertigt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) von 12/97, wurde am ... 30.02.98 ausgefertigt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) von 12/97, wurde am ... 30.02.98 ausgefertigt.

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) von 12/97, wurde am ... 30.02.98 ausgefertigt.

PLANGRUNDLAGEN

Karte mit Höhen Maßstab 1 : 500 vom Ingenieurbüro Pöhlitz, gemessen im Februar 1996

geändert	
Projekt:	Pöhlitz Wohngebiet "Bauernweg"
Blatt:	82 6 7020
Bauart:	Bebauungsplan 1. Änderung
Verfahren:	12.97
Datum:	02.03.98
Form:	U3
Maßstab:	1:500
Bl.-No.:	

VERFAHRENS-VERMERKE

- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verleihung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweis - erteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

- Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsstimmenden Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erteilt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verleihung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: ... bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... (Zahlung oder unmittelbare Verkündung) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang -) öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 3 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlassens von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am ... in Kraft getreten.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat mit Beschluss ... am ... die Änderung des Bebauungsplanes und die Durchführung des Verfahrens entsprechend Par. 13 (1) BauGB beschlossen.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

- Entsprechend Par. 13 (1) BauGB wird die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Ihnen wurde in der Zeit vom ... bis zum ... Gelegenheit zur Stellungnahme schriftlich oder zur Niederschrift zu den Ortungsterminen gegeben. Der Ortungstermin besteht aus der Zeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde den Betroffenen am ... zugestellt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

- Der Stadtrat hat die vorgeschriebenen Bescheiden und Anträge der beteiligten Bürger und Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am ... geprüft. Es bestand kein Abwägungsbedarf.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) von 12/97 wurde am ... mit Beschluss 20/02/98 als Sitzung beschlossen. Die Begründung zur Änderung wurde geteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bauernweg", bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) von 12/97, wurde am ... 30.02.98 ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

- Der Beschluss 20/02/98 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... 02.03.98

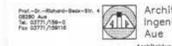
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) von 12/97, wurde am ... 30.02.98 ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Rechtskräftiger Bebauungsplan

genehmigt am: 30.02.1998
bekanntgemacht am: 02.03.98



Architektur- und Ingenieurbüro Aue
Architekt: Ingeborg
Hauptarchitekt: Ingeborg