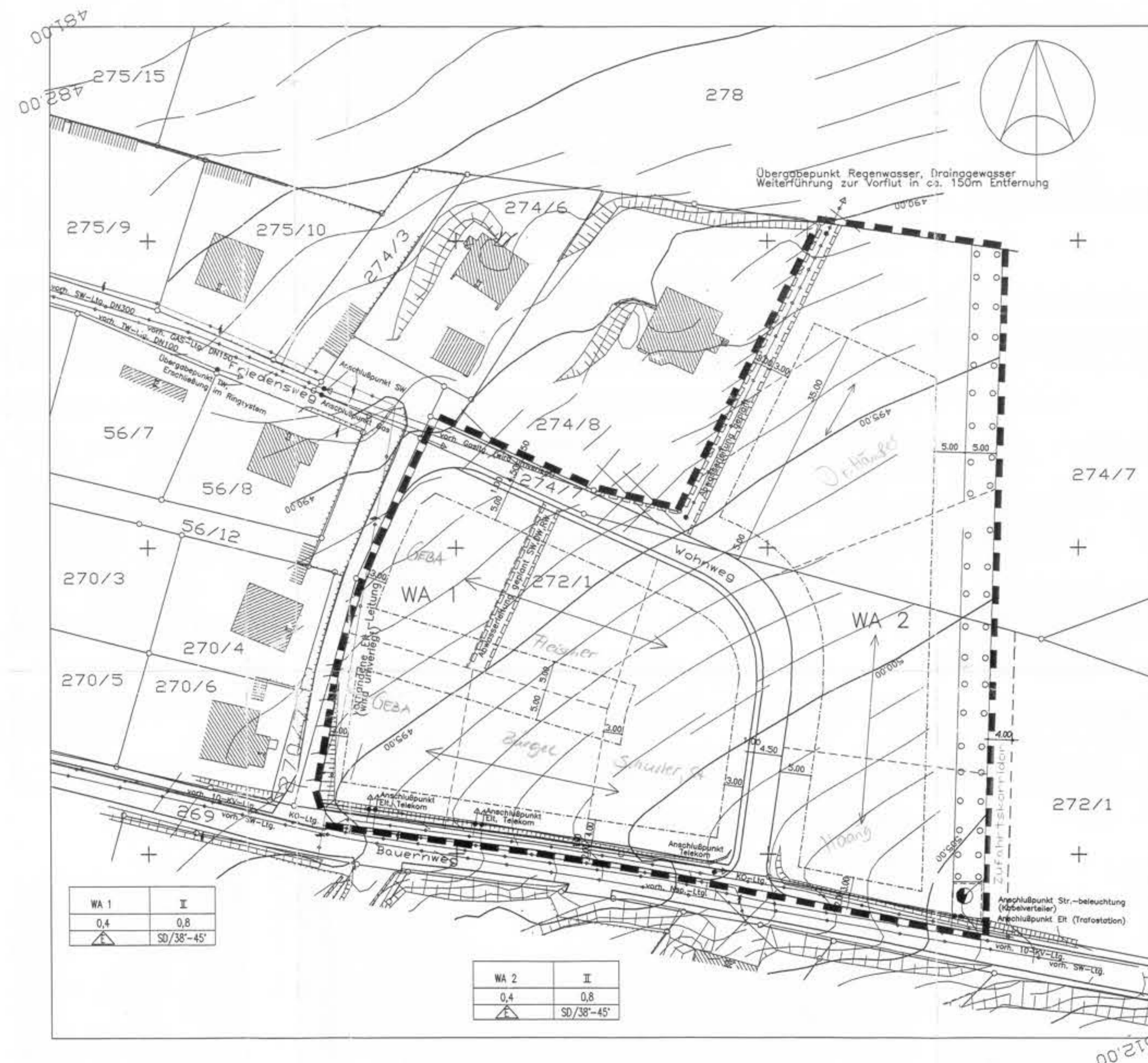


GEMEINDE PÖHLA LANDKREIS AUE-SCHWARZENBERG

WOHNGEBIET "BAUERNWEG" BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



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

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

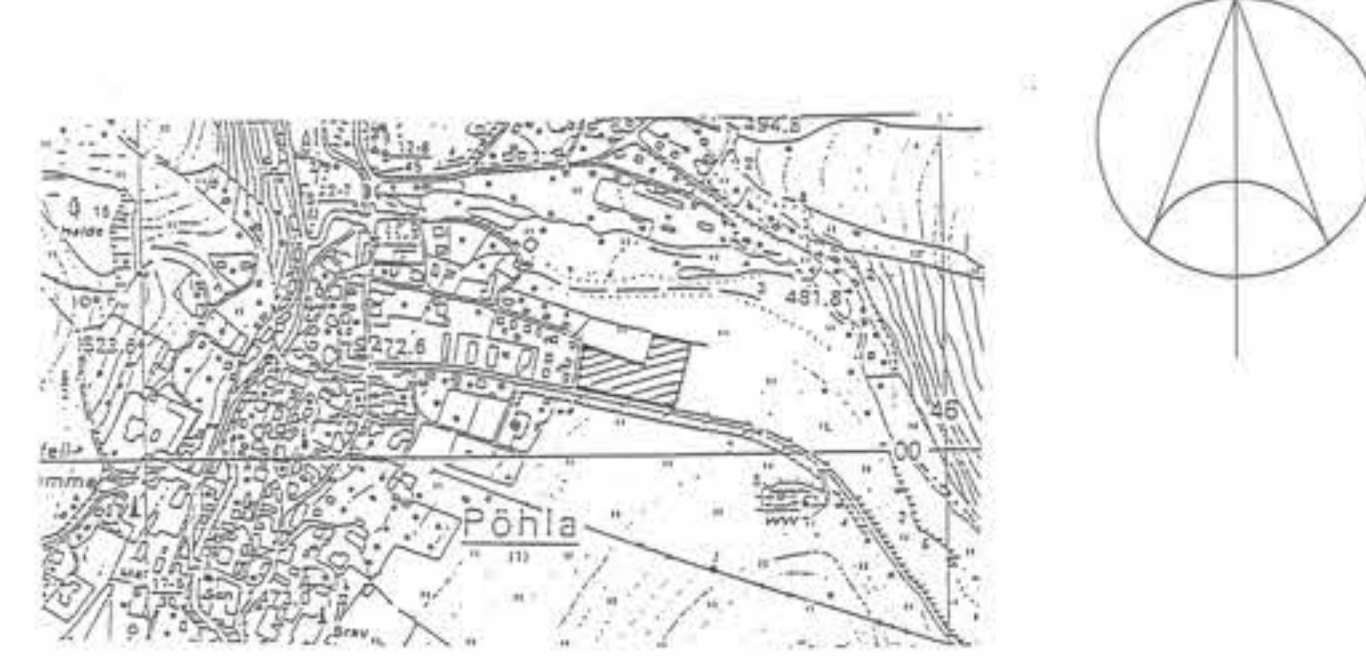
- c) Planzeichen für nachrichtliche Übernahmen
- 528 FLURSTÜCKNUMMER
 - ◆ GRENZSTEINE ÜBERNOMMEN
 - 463 HOHENLINIE
 - VORH. FLURSTÜCKSGRENZE

GRÜNORDNERISCHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

FLÄCHEN FÜR MASNAHMEN 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)

ÜBERSICHTSGRUNDRISS M 1 : 10.000



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S.2263), in der derzeit geltenden Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)
- Baugesetzbuch-Mahnahmengesetz (BauGB-MahnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. S.622)
- Gesetz über die Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.07.1994 (SächsGV S.375)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132) in der derzeit geltenden Fassung vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21.04.1993 (SächsGV B. S.30)

PLANGRUNDLAGEN

Karte mit Höhen Maßstab 1 : 500 vom Ingenieur- und Vermessungsbüro Pöhl, gemessen im Februar 1996

| | |
|------------|------------------------------|
| geändert | |
| Projekt: | Pöhl, Wohngebiet "Bauernweg" |
| Blatt: | 82 6 7020 |
| Bauart: | Bebauungsplan 1. Änderung |
| Verfasser: | 12.97 |
| Datum: | 1996 |
| Form: | U3 |
| Maßstab: | 1:500 |
| Bl.-No.: | |

Rechtskräftiger Bebauungsplan

genehmigt am: 20.08.1996
bekanntgemacht am: 02.03.98

Architektur- und Ingenieurbüro Aue
Architekt: Ingrid Kretschmer
Ingenieur: Rüdiger Kretschmer

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 Pöhl begrenzt.

1.2. Art der baulichen Nutzung

-Allgemeines Wohngebiet (WA)
-Es wird der Bau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 5 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 (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. Kellergeschosse sind als Vollgeschosse nicht zulässig.

1.5. Überbaubare Grundstücksflächen

-entsprechend der Grundflächenzahl

1.6. Stellung der Gebäude

-Soll bei Einhaltung der Hauptfahrschichtung ist aus der Zeichnung ersichtlich. 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 Einzelbaugrundstücke 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

- Naturwerkstein, Kunstwerkstein, Betonwerkstein, Cobolite
- Dachoberfläche sind an der Traufkante nur bis 0,5 m und an dem Ortsgang 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
-Weihnachts: Asphalt

2.4.2. Vorgärten und Grundstücksflächen

-siehe Punkt 1. der gründerischen textlichen Festsetzungen.
-Auffüllplätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzurichten.
-Büschungen können mit bepflanztarten Büschungselementen teilweise werden.

2.5. Einriedungen

-Die Grundstücksgrenzen können aus Hecken oder Holzrücken 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 Betonsegmenten 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.

2.2. Dachform

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

VERFAHRENS-VERMERKE

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

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

2. Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsstimmenden Beschluss der Gemeindevertretung vom ... Az. ... die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az. ... bestätigt.

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

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

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

4. 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 ... (Zählung oder amtliches Verzeichnis) ... bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ... erteiltlich beauftragt worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahren- und Formvorschriften und von Abhängigkeit der Abhängigkeit sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlassung von Entschädigungsansprüchen (§ 24, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am ... in Kraft getreten.

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

5. 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

6. Entsprechend Par. 13 (1) BauGB wurde 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 Öffnungszeiten gegeben. Der Antragsunterlagen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde den Betroffenen am ... zugestellt.

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

7. 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

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

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

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

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

10. Der Beschluss ... über 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 ... erteiltlich beauftragt worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahren- und Formvorschriften und von Abhängigkeit der Abhängigkeit sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlassung von Entschädigungsansprüchen (§ 24, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am ... in Kraft getreten.

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

11. Der Beschluss ... über 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 ... erteiltlich beauftragt worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahren- und Formvorschriften und von Abhängigkeit der Abhängigkeit sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlassung von Entschädigungsansprüchen (§ 24, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am ... in Kraft getreten.

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

12. Der Beschluss ... über 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 ... erteiltlich beauftragt worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahren- und Formvorschriften und von Abhängigkeit der Abhängigkeit sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlassung von Entschädigungsansprüchen (§ 24, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am ... in Kraft getreten.

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