Vorhaben - und Erschließungsplan

"Wohnbebauung Schkeuditzer Straße"

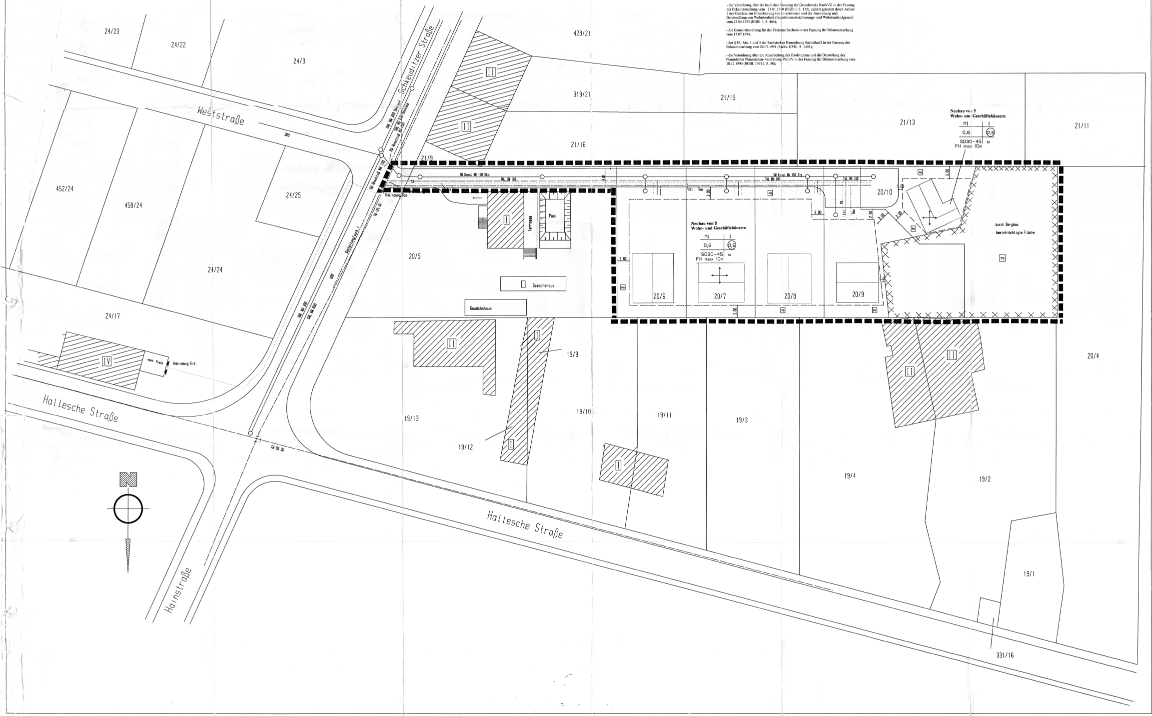
Der Satzung liegen zugrunde
- der § 7 , Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), i.V. mit BauGB, § 246a, Abs. 1, Nr. 4, Satz 1, in der Fassung vom 08.12.1986 BGBl. I, S. 2243), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Magnetschwebebahnplanungsgesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486,

- die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);

- die Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.07.1994;

- der § 83, Abs. 1 und 4 der Sächsischen Bauordnung SächsBauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1994 (Sächs. GVBl. S. 1401);

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichen- verordnung PlanzV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58);



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Nr. 1 BauGB und § 1 (4)-(9) BauNVO)

In dem durch die Signatur gekennzeichneten Gebiet wird ein "Mischgebiet " (MI) - Errichtung von 5 Wohn- und Geschäftshäusern - (§ 6 BauNVO) festgesetzt.
Im Erdgeschoß der geplanten Wohnhäuser sind auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Tankstellen zulässig.
Im Obergeschoß sind ausschließlich Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eingeschränkt. Außerhalb dieser Baugrenzen sind Nebengebäude nur gemäß Pkt. 4 zulässig.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
Festsetzungen der Grundflächenzahl nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 BauNVO
Die maximale Grundflächenzahl im Mischgebiet beträgt 0,6.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bei der das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (§ 19 (4) BauNVO).
Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
Dies gilt, wenn die Einhaltung obiger Grenzwerte zu einer wesentlichen Erschwerung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
Die Geschoßflächenzahl wird mit der Obergrenze 0,6 festgelegt.

2.4 Zahl der Vollgeschosse § 9 (1) Abs. 3 BauGB § 20 (1) BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse beträgt "eins".

3. Bauweise, Firstrichtung § 9 (1) 2 BauGB
Für alle Grundstücke wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.
Die Hauptfirstrichtung richtet sich nach den Planeintragungen.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind gemäß BauNVO, § 23(5) zulässig, dabei sind Anlagen für die Kleintierhaltung gemäß BauNVO, § 14(1) ausgeschlossen. Pergolen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Stellplätze sind ab der Straßenbegrenzungslinie mit einer Tiefe von mindestens 5 m anzulegen.
Stellplätze sind als teilentsiegelte Flächen mit wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen vorzugsweise zu befestigen.
Stellplätze können ausnahmsweise auch in vollständig versiegelter Bauart ausgeführt werden (Bewohner mit Gehbehinderung sowie bei Rollstuhlfahrern).
Pro Grundstück sind eine Garage und ein Stellplatz für Pkw oder zwei Stellplätze für Pkw zu errichten und im Bauantrag nachzuweisen.

5. Höhenlage baulicher Anlagen
Für die Höhenentwicklung der Gebäude ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OK) bestimmend.
Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens ist mit max. 0,5 m einzuhalten.
Die hier festgesetzte Maximalhöhe bezieht sich auf die angrenzende natürliche Geländeoberfläche, in der Mitte der Außenwand gemessen.

6. Erschließung

6.1 Erschließung
Erschließung des Baugebietes, Festsetzungen der Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Die zur Erschließung des Baugebietes notwendigen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgewiesen.
Verkehrsfläche ist die 4,50 m breite Erschließungsstraße als privater Wohnweg.

6.2 Erschließung der Grundstücke
Festsetzungen zur Anbindung der Grundstücke an die Erschließungsstraße nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit maximal 3,0 m Breite zulässig.

6.3 Versorgung mit Energie, Entsorgung
Flächen für die Ver- und Entsorgung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO können zugelassen werden, auch soweit für sie im zeichnerischen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

7. Bodenfunde

7.1 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 52 591, meldepflichtig.
Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

7.2 Vom Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen , Japanisches Palais, 01067 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.

7.3 Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

7.4 Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut den Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

Festsetzungen zur Begrünung

1. Begrünung der Baugrundstücke
Je Grundstück sind mindestens anzupflanzen:
1 Baum sol. 3xv m.B.
3 Sträucher 1xv
3 Sträucher 2xv Co. 2-51
2 Sträucher 3xv m.B.

2. Begrünung des westlichen Randstreifens des Geltungsbereiches
Anpflanzung eines 4m breiten Grünstreifens aus Bäumen und Sträuchern ist innerhalb des Geltungsbereiches am westlichen Randstreifen zu realisieren.

3. Straßenbegleitgrün
Straßenbegleitgrün ist auf etwa 80 m2 Fläche vorgesehen.

Alle Pflanzungen haben gemäß Artenliste für den Landkreis Delitzsch zu erfolgen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 83 (1) und (4) Sächsische Bauordnung

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein.
Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.
Fassadenverkleidungen mit Kunststoff, b.z.w. Faserzementplatten und spiegelnde Materialien sind unzulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung
Die Dächer sind als gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° auszubilden.
Als Dachdeckungsmaterial sind engobierte, gebrannte Ziegel und Zementdachpfannen mit naturroter bis rotbrauner Farbe zulässig.

1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig.
Die Dachneigung der Aufbauten muß mindestens 20°, der Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m und zum First mindestens 1,0 m betragen.

2. Garagen (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)
Garagen in behelfsmäßiger Ausführung, z.B. Wellblechgaragen e.t.c. sind nicht zulässig.
Garagen sollen in Material und Farbgebung mit der Umgebung in Einklang stehen.
Garagen sind mit Pultdächern oder Satteldächern zu versehen, Flachdächer sind nur im Ausnahmefall zulässig.

3. Einfriedungen
Sockelmauern dürfen eine Höhe von max. 0,5 m haben.
Maschendrahtzäune und Metallgitterzäune sind nicht zulässig.
Die Höhe von Hecken soll 1,5 m nicht überschreiten.

4. Antennen
Pro Gebäude ist eine Außenantenne zulässig.

5. Müllbehälter
Die Plätze für bewegliche Müllbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar hinter, b.z.w. innerhalb von Hecken oder im Gebäude ausgebildet werden.

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung (öffentliche Bekanntmachung) nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn:

a. eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt;
b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden;
c) der Bürgermeister hat den Beschluß vorher beanstandet;
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet, die den Mangel ergibt.

Die von den Stadträten beschlossene Satzung Teil „B" nebst Planzeichnung Teil „A" wird hiermit ausgefertigt.
Delitzsch, den 9. Januar 1996
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 02.02.1994. Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt vom 11.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Delitzsch, den 18.12.1995 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB, i.V. mit § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Delitzsch, den 18.12.1995 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.02.1994 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Auslegungsbeschluß wurde im Amtsblatt vom 11.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Delitzsch, den 18.12.1995 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.02.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Delitzsch, den 18.12.1995 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie der Begründung haben entsprechend der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt vom 11.02.1994 in der Zeit vom 21.02.1994 bis zum 21.03.1994 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
Delitzsch, den 18.12.1995 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.05.1994 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist den Trägern öffentlicher Belange am 05.07.1994 mitgeteilt worden.
Der Beschluß wurde im Amtsblatt am 27.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Delitzsch, den 18.12.1995 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.05.1994 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.05.1994 gebilligt. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt vom 27.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Delitzsch, den 18.12.1995 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

8. Bedingt durch eine unwesentliche Änderung machte sich ein vereinfachtes Verfahren nach BauGB, § 13 notwendig. Die Änderung bezog sich auf geänderte Grundstücks- und Baugrenzen innerhalb des unveränderten Geltungsbereiches und es machte sich eine erneute Beteiligung des Landratsamtes Delitzsch und der Nachbarn erforderlich.
Landratsamt Delitzsch und Nachbarn wurden mit Schreiben vom 18.08.1994 erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Die übrigen Beteiligten wurden mit Schreiben vom 20.08.1994 über die Änderung informiert.
Delitzsch, den 18.12.1995 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

9. Die Stadträte haben die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.10.1994 geprüft. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt vom 11.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Delitzsch, den 18.12.1995 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

10. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.10.1994 von der Stadträteversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß vom 26.10.1994 gebilligt. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt vom 11.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Delitzsch, den 18.12.1995 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

11. Aufgrund einer Unstimmigkeit zwischen Aufstellungsbeschluß (Ausweisung als MI) und Ausweisung der Nutzungsschablone als WR wurde das Bauleitplanverfahren ab Aufstellungsbeschluß/Auslegungsbeschluß vom 02.02.1994 wiederholt.
Delitzsch, den 18.12.1995 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

12. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.01.1995/21.02.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Delitzsch, den 18.12.1995 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

13. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der Begründung haben entsprechend der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt vom 13.01.1995 in der Zeit vom 23.01.1995 bis 24.02.1995 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
Delitzsch, den 18.12.1995 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

14. Die Stadträte haben die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange am 26.04.1995 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist den TÖB am 05.05.1995 mitgeteilt worden. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt vom 05.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Delitzsch, den 18.12.1995 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

15. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.04.1995 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtratssitzung vom 26.04.1995 gebilligt. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt vom 05.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Delitzsch, den 18.12.1995 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

16. Der Antrag zur Prüfung und Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde mit Schreiben vom 16.05.1995 an das Regierungspräsidium Leipzig gestellt.
Delitzsch, den 18.12.1995 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

17. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dem Stand vom 19.12.95.
Delitzsch, den 19.12.95 Siegel .... Unterschrift Leiter Staatliches Vermessungsamt

18. Die Genehmigung der Satzung und des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Bestandteil der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.06.1995 Az: 51-2511.4 - mit Bedingungen und Auflagen - erteilt. Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach BauGB, § 12, sind im Amtsblatt vom 19.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Delitzsch, den 11.09.1996 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

19. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtratssitzung vom 30.08.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.01.1996 Az 51-2511.4 bestätigt.
Delitzsch, den 11.09.1996 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

20. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.
Delitzsch, den 11.09.1996 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

21. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der diese auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt vom 19.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 19.01.1996 in Kraft getreten.
Delitzsch, den 11.09.1996 Siegel .... Unterschrift Der Bürgermeister

Regierungspräsidium Leipzig
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 23.06.1995
Aktenzeichen: 51-2511.4
Registrier-Nr 03/12/95
Leipzig, den 08.01.1996

LEGENDE

Füllschema der Nutzungsschablone

Umfand der Bebauung (im VE-Plan)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform / Neigung max Firsthöhe [m]	Bauweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- unterirdische Versorgungsleitung Wasser
- unterirdische Versorgungsleitung Schmutzwasser
- unterirdische Versorgungsleitung Regenwasser
- unterirdische Versorgungsleitung Elt.
- unterirdische Versorgungsleitung Gas
- geplante neue Grundstücksgrenzen
- Baugrenzen
- Begrenzung von Verkehrsflächen
- Firstrichtung
- durch Bergbau beeinträchtigte Fläche
- I Anzahl Vollgeschosse best. Gebäude
- pG private Grünflächen
- Bebauungskonzept

REGION LEIPZIG
Bauträger und Baubetreuungsgesellschaft mbH
Reinhard Weber Geschäftsführer
Möckernsche Straße 43, 04155 Leipzig
0172/3503994

Dipl.-Ing. Siegfried Eichardt
Ingenieurbüro für Bauwesen
Am Wallgraben 18 • 04509 Delitzsch
Tel. 0 34 202/8 15 30 / Fax 0 34 202/8 15 25

Vorhaben:	Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung Schkeuditzer Straße"
Bauherr	Region Leipzig Bauträger und Betreuungsgesellschaft Möckernsche Straße 43 * 04155 Leipzig
Darstellung	**VE- Plan**

Dipl.- Ing. Siegfried Eichardt
Ingenieurbüro für Bauwesen
Am Wallgraben 18 04509 Delitzsch
Tel.: (034202) 81530
Fax: (034202) 81525

Datum Name M 1 : 1250
gez.: 19.11.1995 E