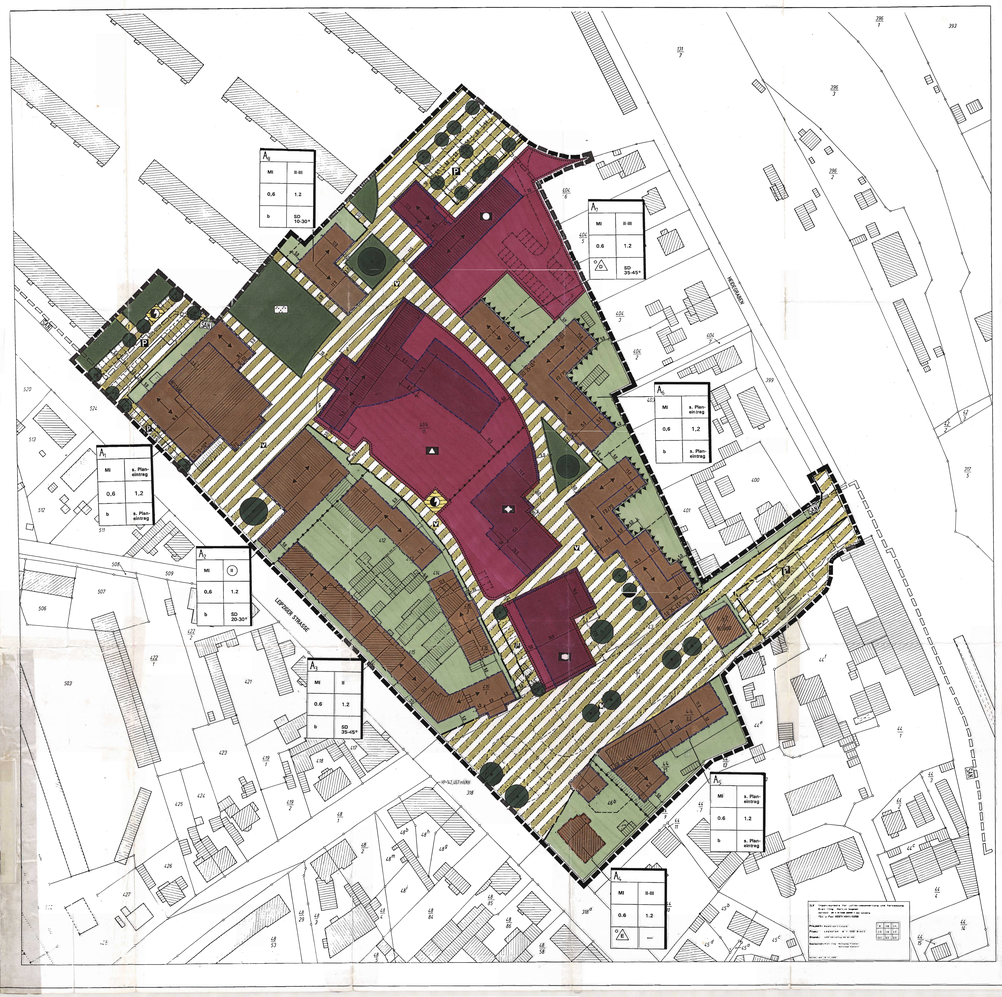

GEMEINDE NEUKIERITZSCH

BEBAUUNGSPLAN

"NEUE ORTSMITTE" (TEIL A)

LEGENDE

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Flächeninhalte für die Nutzungsschablone

Gebietsart	Geschossigkeit
	GRZ
Bauweise	Dachform/-neigung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO - Beispiel -)

I - II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO - Beispiel -)

(I) Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 2 BauNVO - Beispiel -)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO - Beispiel -)

0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO - Beispiel -)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

b besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze mit Darstellung der überbaubaren Fläche (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Baulinie mit Darstellung der überbaubaren Fläche (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs; Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung

Zweckbestimmung: Schule

Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Zweckbestimmung: Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Bindungen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

zu erhaltende Bäume

zu pflanzende Bäume

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 83 SächsBauO)

SD Satteldach

PD Pultdach

FD Flachdach

35° - 45° Dachneigung (§ 83 Abs. 1 BauO1 - Beispiel -)

SONSTIGES

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Verkehrsraum zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

INFORMATIVE PLANDARSTELLUNG

nicht überbaubare Fläche

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Stellplatzeinteilung

vorgeschlagene Wegführung

G Versorgung

E Entsorgung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Signaturen der Katastergrundlage

SAN Grenze des Sanierungsgebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr 1 BauGB)

Die diesbezüglichen Einrangungen in die Nutzungsschablonen besagen:

MI = Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)

=Bezug sind:

1. Wohnungen
2. Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gemäß § 17 BauNVO als Minimum und Höchstgrenze festgesetzt. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen sind - auch wenn sie Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 4 SächsBO sind - in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Die Vollgeschosse und ihre Lichtmaßgebende sind nicht mitzuzählen (2.22 Abs. 3 BauNVO).
In den Bereichen A_2, A_3, A_4, A_5 und A_6 muß die III. Geschoß als Dachgeschoß ausgebaut werden.

Für die folgenden Festsetzungen wird die Maßlinie (MN) definiert als die senkrecht an die Straßenbegrenzungslinie anschließende Linie, die die Grundfläche des Hauptgebäudes mit einer Tiefe von 30 Metern, bei Vorgärten in der Frontbreite, die nicht mehr als 1,5 meter oder in der Summe, der jeweiligen Fassadenlänge betragen dürfen, können nur größere Flächen zugelassen werden.

Als Straßenbestandte sind die Höhe der Fertigdecke der anbaufrigen Straße, gemessen in der Straßenmitte, vor dem Grundstück auf der Straßenbegrenzungslinie, basisend. Als anbaufrige Straßen gelten auch die in der Planzeichnung eingetragenen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.

Bezugshöhe für die Frostfreie ist ebenfalls die Straßenbestandte.

Die Hintergrenzen Hintergrenzen sind an jedem Punkt, senkrecht zur Straße gemessen, einzuhalten.

Vierdoßhöhe als Mindesthöhe:

a) zweigeschossige Bauweise: Wh (min) = 6,0 m

b) dreigeschossige Bauweise: Wh (min) = 9,0 m

Vierdoßhöhe als Höchstgrenze:

a) zweigeschossige Bauweise: Wh (max) = 7,5 m

b) dreigeschossige Bauweise: Wh (max) = 10,0 m

Firsthöhe als Höchstgrenze:

a) zweigeschossige Bauweise: FH (max) = 14,5 m

b) dreigeschossige Bauweise: FH (max) = 17,5 m

~~Anzahl der Vollgeschosse:~~

~~a) zweigeschossige Bauweise: II (max) = II (min) = 2 Geschosse~~

~~b) dreigeschossige Bauweise: III (max) = III (min) = 3 Geschosse~~

Abweichende Bauweise:

In den mit „b" bezeichneten Bereich ist ein durchgehender Baukörper zu errichten, der an die westliche und südliche Grundstücksgrenze anzuhalten muß.

In den mit „b" bezeichneten Bereich ist ein durchgehender Baukörper zu errichten, der an die westliche und südliche Grundstücksgrenze anzuhalten muß.

In den mit „b" und „b" bezeichneten Bereichen sind durchgehende Baukörper zu errichten, die an die westliche Grundstücksgrenze angebaut werden müssen.

In den beiden „b" bezeichneten Teilgebiet ist die Anzahl der oberbaubaren Flächen unter Anwendung der § 6 Abs. 5 und 6 BauNVO (Ziff. 2.2) und der Anhaltspunkte zur Bestimmung der Nachbarn an die nördliche und südliche Grundstücksgrenze nicht angebaut werden.

In den mit „b" bezeichneten Bereich sind eingeschossige Garagen, die außerhalb der überbaubaren Flächen in Plan zwei durchgehende Baukörper zu errichten, die an die westliche Grundstücksgrenze anzuhalten müssen. Der südliche Kopfbau muß auch an die südliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauliche Anlagen sind parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen bzw. den Hauptrichtungen der Gebäudeumfahrnisse zu errichten.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen zulässig.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 3 BauNVO)

Mit "Sockel" wird das Maß des Abstandes zwischen der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses und der Straßenoberfläche bezeichnet.

Die maximale Sockelhöhe SH (max) beträgt im gesamten Gebiet 1,0 m. Sie darf auf der anbaufrigen Straße zugewandten Gebäudeseite an keiner Stelle überschritten werden.

Bei Treppengen darf der Abstand zwischen der Oberkante Fertigdecke anschließend der Straßenbegrenzungslinie und der Oberkante Fertigdecke Erdgeschoß auch an der Straßenseite zugewandten Gebäudeseite, an keiner Stelle eine Höhe von 1,0 m überschreiten.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Bereichen A_2, A_3, A_4 und A_6 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs.1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Garagen und Zufahrten sind grundsätzlich in den seitlichen Grenzabständen zulässig.

Tiefgaragen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen eine Erddeckung erhalten, denn Aufbau eine dauerhafte extensive Begrünung zulässt.

6. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" und "Fußweg" sind Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sowie anzubringende Grünflächen anzulegen.

Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden, wenn dies aufgrund der Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich ist.

7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grünflächen sind mit Rasen- und Strauchpflanzungen landschaftsgerechtlich zu gestalten und zu unterhalten. Hierzu sind bevorzugt heimische Gehölze und Sträucher zu verwenden. Die Anlage von Spielplätzen innerhalb dieser Grünflächen ist ein Spielplatz für Kleinkinder einzurichten und zu unterhalten.

8. DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind standortgerechte, einheimische, mittel- oder großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Die Bäume müssen mindestens folgende Quartiersmerkmale haben:

Stammumfang: 18-20 cm
Ballen der Größe: 2,5-3,0 m
durchgehender Leittrieb
mindestens 3 mal verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzuraffe sind in der derselfrigenen Pflanzenqrade in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen. Die nach planungsrechtlichen Festsetzungen angepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Pro 100 qm der nicht bebauten Grundstücksflächen sind ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum sowie zwei Sträucher zu pflanzen.

Pro zwei Parkplätze sei ein großkroniger Laubbaum, der den oben beschriebenen Qualitätsmerkmalen entspricht, zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung eingetragenen bestehenden Bäume sind zu erhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

1.1 DACHGESTALTUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind - mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen - geneigt ter Satteldächer zulässig. Ausgenommen hiervon ist der mit A_2 bezeichnete Bereich. Hier sind auch Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind mit gegenüber Dächern auszubilden. Bei Garagen im zentralen Grenzabstand sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Dächer, die als Dachterrassen genutzt werden, sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Dachflächen unmergeordneter Bauteile können als Dachterrassen ausgebildet werden.

Für die folgenden Festsetzungen wird die Maßlinie (MN) definiert als die senkrecht an die Straßenbegrenzungslinie anschließende Linie, die die Grundfläche des Hauptgebäudes mit einer Tiefe von 30 Metern, bei Vorgärten in der Frontbreite, die nicht mehr als 1,5 meter oder in der Summe, der jeweiligen Fassadenlänge betragen dürfen, können nur größere Flächen zugelassen werden.

Als Straßenbestandte sind die Höhe der Fertigdecke der anbaufrigen Straße, gemessen in der Straßenmitte, vor dem Grundstück auf der Straßenbegrenzungslinie, basisend. Als anbaufrige Straßen gelten auch die in der Planzeichnung eingetragenen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.

Bezugshöhe für die Frostfreie ist ebenfalls die Straßenbestandte.

Die Hintergrenzen Hintergrenzen sind an jedem Punkt, senkrecht zur Straße gemessen, einzuhalten.

Vierdoßhöhe als Mindesthöhe:

a) zweigeschossige Bauweise: Wh (min) = 6,0 m

b) dreigeschossige Bauweise: Wh (min) = 9,0 m

Vierdoßhöhe als Höchstgrenze:

a) zweigeschossige Bauweise: Wh (max) = 7,5 m

b) dreigeschossige Bauweise: Wh (max) = 10,0 m

Firsthöhe als Höchstgrenze:

a) zweigeschossige Bauweise: FH (max) = 14,5 m

b) dreigeschossige Bauweise: FH (max) = 17,5 m

~~Anzahl der Vollgeschosse:~~

~~a) zweigeschossige Bauweise: II (max) = II (min) = 2 Geschosse~~

~~b) dreigeschossige Bauweise: III (max) = III (min) = 3 Geschosse~~

Abweichende Bauweise:

In den mit „b" bezeichneten Bereich ist ein durchgehender Baukörper zu errichten, der an die westliche und südliche Grundstücksgrenze anzuhalten muß.

In den mit „b" bezeichneten Bereichen sind durchgehende Baukörper zu errichten, die an die westliche Grundstücksgrenze angebaut werden müssen.

In den beiden „b" bezeichneten Teilgebiet ist die Anzahl der überbaubaren Flächen unter Anwendung der § 6 Abs. 5 und 6 BauNVO (Ziff. 2.2) und der Anhaltspunkte zur Bestimmung der Nachbarn an die nördliche und südliche Grundstücksgrenze nicht angebaut werden.

In den mit „b" bezeichneten Bereich sind eingeschossige Garagen, die außerhalb der überbaubaren Flächen in Plan zwei durchgehende Baukörper zu errichten, die an die westliche Grundstücksgrenze anzuhalten müssen. Der südliche Kopfbau muß auch an die südliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauliche Anlagen sind parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen bzw. den Hauptrichtungen der Gebäudeumfahrnisse zu errichten.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen zulässig.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 3 BauNVO)

Mit "Sockel" wird das Maß des Abstandes zwischen der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses und der Straßenoberfläche bezeichnet.

Die maximale Sockelhöhe SH (max) beträgt im gesamten Gebiet 1,0 m. Sie darf auf der anbaufrigen Straße zugewandten Gebäudeseite an keiner Stelle überschritten werden.

Bei Treppengen darf der Abstand zwischen der Oberkante Fertigdecke anschließend der Straßenbegrenzungslinie und der Oberkante Fertigdecke Erdgeschoß auch an der Straßenseite zugewandten Gebäudeseite, an keiner Stelle eine Höhe von 1,0 m überschreiten.

1.8 WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN

1.8.1 Werbeanlagen sind zu ausführen, daß sie sich in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe den Bauwerken unterordnen und sich in die Umgebung einfügen.

1.8.2 Bauteile, wie Erker, Gesimse, Türe, Pfeiler, Gewände oder sonstige Schmuckelemente dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden. Des notwendige Straßenraumprofil darf nicht beeinträchtigt werden.

1.8.3 Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung und auf der der Geschäftsstelle zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Pro Leistungsanbieter darf nur eine Werbeanlage zulässig. Ausnahmen können bei Eckgebäuden permacht werden.

1.8.4 Waagerechte Werbeanlagen schließen senkrechte Werbeanlagen aus und umgekehrt. Als Ausleger ausgebildete Werbeanlagen bleiben von der Vorschrift des Satzes 1 unberührt.

1.8.5 Die Gesamtlänge waagerechter Werbeanlagen darf 2/3 der Länge der Gebäudefront nicht überschreiten. Bei mehreren Werbeanlagen gilt das für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.

Die Tiefe der Werbeanlage darf nicht mehr als 0,20 m und die Höhe nicht mehr als 1,0 m betragen. Die Werbeanlage darf nicht vorspringen, nur hat bei zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen.

Im Rahmen der obigen Vorschriften sind insbesondere zulässig:

1. Auf der Fassade farblich aufgetragene gemalte Schriftzüge
2. hinterleuchtete Hohlschriftfelder
3. massive, nicht durchscheinende Einzelbuchstaben, die von der Wand abgesetzt sind
4. bemalte Tafeln
5. eigenbeleuchtete Einzelbuchstaben, Schriftzüge

Unzulässig sind:

1. Bewegliche Leuchtreklamen und Leuchtbuchstabenbahnen
2. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
3. Werbeanlagen, die sich nicht in die Umgebung einfügen
4. Auflaufwaschen als Fassadenschmuckelemente zu Werbezwecken

1.8.6 Die Höhe von anbrachten Werbeanlagen darf maximal 1,50 m, ihre Breite maximal 0,40 m betragen. Ihre Oberkante darf maximal bis zur halben Höhe des Fensterbrüstungsfeldes reichen (Die Vorschriften des Punktes 1.8.5, Satz 5 und 6 gelten entsprechend).

1.8.7 Werden Werbeanlagen als Ausleger angebracht, dürfen diese, ausschließlich ihrer Befestigung, nicht mehr als 1,0 m ausladen. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 1,50 m betragen. Die Oberkante darf maximal bis zur halben Höhe des ersten Obergeschosses reichen.

Zulässig sind insbesondere:

1. Schmiedeeiserne Ausleger mit dicu zassenden Schildern und Symbolen
2. Ausleger aus Stahl mit passenden Schildern oder Tafeln
3. Flachtransparente

Unzulässig sind:

1. Selbstleuchtende Vollransparente
2. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
3. Werbeanlagen, die sich nicht in die Umgebung einfügen.

1.8.8 Werbeanlagen an freistehenden, geschlossenen Hauswänden dürfen nicht mehr als 5% der sichtbaren Wandfläche überdecken.

1.8.9 Werbeanlagen an Schaufenstern sind nur zulässig, wenn sie in der Art von Schildern, Aufschriften oder Zeichen ausgeführt werden, die unmittelbar an der Stätte der Leistung oder Gesamtwirkung bestimmt werden, und die zu 10% der Gesamtfläche des jeweiligen Schaufensters betragen.

Unzulässig sind bewegliche Reklamebänder oder Fahnen, die einen Rahmen um das Schaufenster bilden, sowie Hinter ter Glasfläche angebrachte Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem Licht. An den Fenstern der Obergeschosse sind Werbeanlagen nicht zulässig.

1.8.10 Werbeanlagen sind zulässig in einheitlichem Zustand zu halten. Kommt der Inhaber der Werbeanlage dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Beseitigung der Werbeanlage verlangt werden.

1.9 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5,0 m Länge vorzusehen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgerichtet oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten.

Behälter, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Pflaster mit mit hohem Fugenanteil oder mit Rasengittersteinen) auszuführen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind sie zu begrünen.

3.0 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND ORTS GESTALTUNG
(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Einfriedungen der Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum dürfen eine nicht von 1,0 m nicht überschreiten und sind nur als Holzzaun, Metallzaun oder lebhaftig bewachsene Zäune zulässig.

4.0 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 83 SächsBO)

4.1 Mülltonnen müssen, soweit sie straßenseitig unangebracht werden, ins Gebäude integriert werden oder in unterirdischen sein, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

4.2 Werden auf der Grundlage des § 83 SächsBO eigenständige Satzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen (beispielsweise Gestaltungssatzungen, Werbesatzungen) so treten die hier getroffenen Festsetzungen ergänzen der jeweiligen Rechtsnorm außer.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1.1 DENKMALSCHUTZ

Bei Schachtarbeiten eventuell auftretende Bodenfunde oder Befunden (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Gerätte aus Stein oder Metall, Mörtelbrocken, Holzkohlenansammlungen, Reste von Mauerwerk, Pflasterungen, Brunnen oder Abortschächt) sind gemäß § 2 Sächsischer Denkmalschutzgesetz.

Derartige Funde sind gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Sie sind bis zum Eintreffen eines Verantwortlichen der Denkmalpflege im Fundort in der aufgefundenen Tiefe zu belassen und vor fremden Zugriff zu schützen.

1.2 WASSERSCHUTZ

Bei der Regenprovisionsanlagung sowie der beschlossen Nutzung dürfen wassergefährdende Stoffe nicht in den Boden oder zur Ableitung gelangen.

Das für Neukieritzsch entstehende Schmutzwasser ist in die vorhandenen bzw. künftigen Abwasserkanäle des AZV Espenhain einzuleiten. Die Flurstücksentwässerung und grundstücksnah gemäß DIN 1986, Teil 1-4 zu errichten und zu betreiben. Schächte verwenden, die mindestens den Anforderungen der Grundstücksentwässerungsrichtlinie DIN 1986 und DIN 4040 und DIN 4045 - Die Ausschließlichkeitsrechte des AZV, der dazu der Erlaß eines Ortsrechtes.

Das von den unbebauten Flächen abzuführende Niederschlagswasser ist wasserdurchlässig zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht zulässig, wenn es über verhaltene oder kunststoffig neuabdichtete Fundation (gemäß ATV-Richtlinien projektiert) zu fassen und über belebten Boden (Rasenmulden, Gräben) zu versickern bzw. Grasbeton zuzuführen. Bei kiesreien und grundplatzlich vorhandene Kiesfuß zu nutzen. Mit den Eigentümern der vorhandenen Abwasseranlagen und Nutzungsberechtigte einzubeziehen, die eine wirtschaftlichkeitsgerechte Abwasserentsorgung gewährleisten.

Von Grewässern gemäß § 1 des Sächsischen Wassergesetzes vom 23.03.93 sei eines mit ungemessener Abstand mit der Bebauung einzuhalten. Die Träger der Unterhaltpflicht am Gewässer (§ 70 SächsWG) sind zum Verfahren anzuhören. Grewässerunterhaltung (§ 71 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes der rechtlichen bebindlichen Pflichtgewässerunterhaltung.

Die in Umsetzung der Bestellung zu ernichtenden wasserwirtschaftlichen Anlagen gemäß § 87 SächsWG bedürfen der Genehmigung der zuständigen Behörden.

1.3 BODENSCHUTZ

Die Bodenverdichtung und die Bodenverunreinigung sind auf das für das Bauvorhaben unumgängliche Maß zu beschränken. Der Boden ist von Kontamination, Erosion und sonstigen Gefährdungen zu schützen. Der anfallende Bodenaushub ist einer sinnvollen Verwendung (Wiederverwendung) zuzuführen.

Tiefgaragen sind vorrangig in den Anhängungsbereichen der Gebäude anzuordnen. Bei dürder Einsaugenbereiten Flächenbeitrf und die Gebäudeteile, die in den Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen reichen entsprechend der Festsetzungen zu begrünen.

1.4 GEOLOGIE

Es ist folgendes geologisches Normaprofil zu erwarten (ohne Berücksichtigung von Auffüllungen und Abgrabungen):

Mächtigkeit	geolog. Bezeichnung	geolog. Alter
1 - 4 m	Geschiebelehm und -mergel mit Sandlinsen	Quartär, Saalekaltzeit
5 - 10 m	Sand und Kies (Hauptterrasse)	Quartär, Saalekaltzeit

Die Bodenklasse sind in den Grenzbereiche bzw. mögel außerordentlich unregelmäßig ausgebildet. Sie sind vorwiegend von den Bodenklassen 3 und 4 geprägt. Grundwasser ist durch die bergbauliche Grundwasserabsenkung nicht beeinflußt wird. Die Oberfläche des Rheinpfundwasseers ist zur Zeit auf etwa 110 m unter Gelände abgesenkt worden. Die Grundwasserstände unter der bergbaubedingten Wiederauffüllgrundwasserstand sind 5 m unter Gelände anzeigen.

1.5 ALTLASTEN

Die Grundsätze des Erlaß Gesetzes zur Altlastenhilfe und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (SG4B vom 17.06.1991 sind zu beachten. Bei erkenntnisse und bisher noch nicht registrierten Bodenbelastungen ist das Landrasamt Borna, Umweltschutzamt, Sachgebiet Bodenschutz/Altlasten zu verständigen.

1.6 IMMISSIONSSCHUTZ

An der unmittelbar den Gewerangen zugewandten Gebäudeseite (Bereiche A_2 und A_3) sind gemäß Planzeichnung Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (Bewertetes Schalldämmß R_w = 30 jH dB in Aufenthaltsräumen von Wohnungen einzubauen. Schlafräume müssen mindestens 2 m Abstand zu den Schlafzimmer sind auf der Gewerbegewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

Im Geltungsbereich ihn Bebauungsplanes sind nur moderne Heizungen und Brennstoffe zu verwenden.

1.7 ENERGIE- UND GASVERSORGUNG

Aus Sicherheitsgründen ist vor Durchführung des Vorhabens der Beginn der Arbeiten bei den zuständigen Versorgerbetrieb anzuzeigen.

In bezug auf regionale Gasleitungen ist die Zustimmung bei den örtlichen Gasversorgungsunternehmen zu beantragen.

Bei der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen auf dem Schulplatz ist darauf zu achten, daß die Anlage der Gasanschlußleitung zur Schule nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird.

Bei der Erweiterung des Gebäudes der Gemeindeverwaltung ist eine neue Anschlußleitung zu verlegen, die derzeit bestehende Leitung wird somit nicht überlastet.

Im Rahmen der Erschließung sind die Trassen der Versorgungsleitungen genau zu orten bzw. durch Suchschachtung zu prüfen.

1.8 WASSERVER- UND ENTSORGUNG

Der Erschließungsplan ist mit dem Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserversorgung Borna bzw. mit dem Abwasserzweckverband Espenhain abzustimmen.

1.9 VERKEHR

Die Straßenplanung bzw. Verkehrsführung ist mit dem Landrasamt Borna, Verkehrsamt abzustimmen.

1.10 FERNMELDEANLAGEN

Der Beginn der Bauarbeiten ist 8 Monate vorher beim Fernmeldeamt Leipzig, Dresdnerstr. 8, 04055 Leipzig schriftlich anzuzeigen.

Bei Beginn der Bauarbeiten muß eine Einweisung in die bestehenden fernmeldeeschen Leitungsanlage durch den Fernmeldeaudienst 27, Leisnger Str. 5a, 04668 Grimma erfolgen.

1.11 NUTZUNGEN

Die Verzuchtung von im Plangebiet neu anzupflanzenden Grünbereichsgesellschaften darf in der Summe 700 m² nicht überscegen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 06. April 1994 (BGBl. Teil I S. 766).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch Verfr. v. 31. August 1990, BGBl. I S. 895, 1122).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90.

4. Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1401).

5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. II S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Modernisierung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Gewerbegebiet (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

6. Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 17. November 1992 (SächsGVBl. S. 1601).

7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), geändert durch das Gesetz zu dem Einigungsvertrag vom 23.08.1990, BGBl. II S. 885).

VERFAHRENSVERMERKE

1. ÄUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeindevertretersversammlung der Gemeinde Neukieritzsch hat-ts ihrer Sitzung am 11.02.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

(Bürgermeister)

2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 28.02.1992.

(Bürgermeister)

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 5 BauGB wurde:
1. am 24.11.1993 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 27.01.1994.
2. am 31.03.1994 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 04.05.1994.

(Bürgermeister)

4. BETEILIGUNG DER BÜRGER:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 30.03.1994.

(Bürgermeister)

5. KATASTERAMT:

Die Flurstücksbezeichnungen (Flurstücksnummern) und die Darstellung der Flurstücksgrenzen entsprechen nach Art und Umfang dem Katasterbestand aktuell.

Borna, den 04.05.93

Amtsleiter des Staatlichen Vermessungsamtes Leipzig
Katasterbereich Borna

6. AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 12.11.1993 in der Zeit vom
23.11.1993 bis zum 23.12.1993 aus.

(Bürgermeister)

7. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat die Gemeindevertretersversammlung nach vorangegangener Prüfung der Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 19.07.1994 als Satzung beschlossen.

(Bürgermeister)

8. GENEHMIGUNGSVERFAHREN:

Die Genehmigungsverfahren gemäß § 11 Abs. 1 BauGB wurde am 29.08.1994 eingeleitet. Die Frist zur Genehmigung von Verletzungen von Rechtsvorschriften endete am 29.08.1994.
Borna, 09.06.1995

9. GENEHMIGUNGSVERMERK:

Gemäß § 11 Abs. 2 BauGB Siehe unten - Satzung R.?

..... den .....

(Unterschrift)

10. BEKANNTMACHUNG DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS:

Die örtliche Bekanntmachung des Genehmigungsverfahrens gemäß § 12 BauGB erfolgte am 13.01.1995.

(Bürgermeister)

11. AUSFERTIGUNG:

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen der Gemeindevertretersversammlung überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Dem Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. An diesem Tag seiner Bekanntmachung mit der Wirkung vom 01.01.1995 in Kraft.

Ort: Neukieritzsch Datum: 13.01.1995

(Bürgermeister)

Die Begründung im gesonderten Beihaft (Teil B