UWE ÖKOLOGISCHER WOHN- UND GEWERBEPARK TAUCHA
BEBAUUNGSPLAN TEIL B - WOHNGEBIET

RECHTSPLAN
M 1 : 500

ANSCHLUSS PLANAUSSCHNITT SUED

0 10 20 30

12.09.96 zuletzt geändert 10.12.98

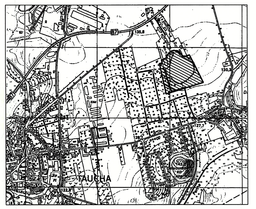
DIPL.-ING. D. RASCHKE
DIPL.-ING. C. BRODT
DIPL.-ING. V. ROF
FREIE
ARCHITEKTEN BDA

project gmbh

RUTER STRASSE 1
73734 ESSLINGEN

TELEFON: 0711/34385-0
TELEFAX: 0711/34385-70

ÜBERSICHTSPLAN



PLANZEICHENVERORDNUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90 von Frühjahr 91)

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 1 BauNVO)
- SO — Sondergebiet, das der Erholung dient, als Wochenendhausgebiet (§ 10(3) BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Geschosszahl/max. Gebäude-Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

- Strassenbegrenzungslinie (§ 9(1)11 BauGB)
- Gehweg
- Strassenverkehrsfläche
- Fahrbahn
- Verkehrsfläche bes. Zweck (§ 9(1)11 BauGB) Mischunktionsfläche
- P — Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9(1)11 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- III — Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze) (§ 16(4) 20 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl-GRZ- (§ 19 BauNVO)
- 0,8 — Geschossflächenzahl-GFZ- (§ 20 BauNVO)

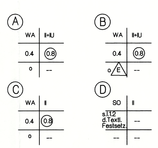
Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9(1)2 BauGB)

- O — Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
- E — Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Weitere Festsetzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
- Gebäuderichtung (§ 9(1)2 BauGB)
- Private Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
- ST/GA — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze,Carports,Garagen (§ 9(1)4 u. 22 BauGB)
- Dauerkleingärten
- Wasserflächen
- Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität (§ 9(1)12,14 § 9(6) BauGB)
- GR+Gehrecht für d. Allgemeinheit F+F-Fahrrecht für d. Feuerwehr (§ 9(1)21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9(1)25 § 9(2) BauGB)
- Erhaltung Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortgerechten, einheimischen und erlangerechten Gehölzen

NUTZUNGSSCHABLONEN



TEXTTEIL (RECHTSPLAN)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. S. 3486)
sowie Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 17.05.1990 (BGBl. I S.926), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I. S. 58)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung von 26. Juli 1994 (SachsGVBl. I S. 1401)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

I. Planrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Einrichtungen nach § 4(2) 2 sind nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 (3) sind nicht zulässig.

1.2 SO = Sondergebiete, die der Erholung dienen, Wochenendhausgebiet (§ 10 (3) BauNVO)
Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser wird auf 60 qm maximal festgelegt. Die max. zulässige Versiegelungsfläche wird auf 30 % der jeweiligen Grundstücksfläche festgelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB,§§ 16 - 21 a BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 (4) 3 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb:
Mit der Festsetzung U wird ein Untergeschoß festgelegt, das Vollgeschoß sein kann. Das Untergeschoß ist als Vollgeschoß nur zulässig, wenn die EFH des UG's in Bauteil A mindestens 2,0 m unter der max. Höhe der öffentlichen Erschließung an der Grundstücksgrenze angeordnet wird. In Bauteil B ist das UG als Vollgeschoß und unterstes Geschoß nur straßenseitig zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO
Die max. Gebäudehöhe wird in den Bauteilen A und C mit 7,0 m, in Bauteil B mit 10,0 m, bezogen auf die max. Höhe der öffentlichen Erschließung an der Grundstücksgrenze festgesetzt.
Die festgelegte Gebäudeoberkante wird als geplante Geländehöhe an jeweiligen Hauspunkt festgelegt.

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB§ 22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 9 (1) BauGB§ 22 BauNVO)
ist der Einschränkung, daß die Baukörperlänge auf der Südseite der Gebäude in Bauteil B max. 10,0 m, C max. 30,0 m betragen darf. In Bauteil B sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die festgelegte Gebäuderichtung kann in Bauteil A und C um 12 ° in Bauteil B um 25° verschwenkt werden. In Nordteil des Bauteiles A ist in Abstimmung mit den genehmigenden Behörden auch eine andere Gebäuderichtung zulässig.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BauGB)
Nicht überbaute Flächen in Bereich der Festsetzung WA sind, insbesondere während der Bauzeit, vor Kontamination, Devastierung und unsachgemäßer Verdichtung zu schützen.

4.2 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 11 u. 20 BauGB,§ 12 BauNVO)
Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Sie dürfen nur in den gekennzeichneten Bereichen angeordnet werden.

4.3 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und 20 BauGB)
Das auf den Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zu verwenden oder zu versickern.
Zisternen sind mit einem Fassungsvermögen von 20 l/qm Dachfläche abgewein zulässig.
Überschußwasser kann in die Vorflut abgeleitet werden (siehe Begründung 3.2.3).

4.4 Regelung der Abgrabungen (§ 9 (1) 17 BauGB)
Aufschüttungen, die aus der Tätigkeit des ehemaligen Steinbruchs in Plangebiet lagern, können abgetragen werden. Das Erdmaterial ist entweder auf dem Gelände zur Geländemodulation oder für ökologische Maßnahmen an anderer Stelle zu verwenden (z. B. Kiesabbaugebiet Pönitz).

4.5 Vermeidung von Versiegelung (§ 9 (1) 20 BauGB).
In gesamten Bereich sind flächenhafte Vollversiegelungen der Freibereiche und Verkehrsflächen mit Materialien wie z.B. Bitumen oder Beton aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig.

4.6 Stellflächenbegrünung (§ 9 (1) 25 BauGB)
An den öffentlichen Stellplätzen sind hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m2 vorzusehen. Sie ist mit einheimischen Bodendeckern zu bepflanzen, oder es kann eine wildrukturreiche Rasenaatmischung ausgesät und der Rasen dauerhaft erhalten werden. Alle 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
Zur Minderung des Versiegelungsgrades sind die Parkstellflächen mit Rasenschutzwabenplatten, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.

4.7 Fassaden- und Mauerwerksbegrünung (§ 9 (1) 25 BauGB)
Fensterlose Mauern ab einer Fläche von 30 m2, Brandwände, Einfriedungsmauern, ggf. auch Zäune sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
Es wird empfohlen, die Außenwandflächen der Gebäude z.B. mit Efeu oder Kletterhortensien auf der sonnenabgewandten Seite und mit selbstklimmenden Wein auf der desonnten Seite zu begrünen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

4.8 Eingrünung von Müllstandplätzen (§ 9 (1) 25 BauGB und§ 81 (1) 4 SächsBo.
Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind mit einer Pergola, die mit Rank/Schling- bzw. Kletterpflanzen zu bepflanzen ist oder mit einer immergrünen Hecke dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung ist fachgerecht und so vorzunehmen, daß der Müllstandplatz in spätestens 5 Jahren eingegrünt ist, sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.9 Biotoperhalt und -entwicklung (§ 9 (1) 20 BauGB, § 26 SächsNatSchG)
Die offene Feldbildung (Steinbruch) mit dem vorhandenen Bewuchs ist zu erhalten.

4.10 Neuanpflanzung ist einheimischer standortgerechter Vegetation (§ 9 (1) 20, 25) § 9 (2) BauGB.
Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen mit einheimischer und standortgerechter Vegetation aus der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchwaldes bepflanzt werden. Für eine Strauchbegrünung sollen zusätzlich die zur o.g. Vegetationsgesellschaft gehörende Arten, wie z.B. Gemeine Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Echte Brombeere in kleinen Gruppen (3-5 Stück) gepflanzt werden. Die Mindesthöhe der Gehölze ist 1 m. Pro m2 ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Pflanzen sind, soweit es die Standortverhältnisse zulassen, ertergleich zu ersetzen.

4.11 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 (1) 25 a und § 9 (6) BauGB.
Maßnahmen nach Festsetzung GOP

4.12 Schutz des Bodens vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)
Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, in nicht schutzwürdigen Bereichen zu lagern und in Plangebiet in Bereich der Baumaßnahme wiederzuverwenden.
Gegen Bodenbelastungen durch die Lagerung von Baumaterialien, Baubillilen und Betriebsstoffen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Baubedingte Bodenbelastungen durch Verdichtung, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen sind auf ein unabdingbares Maß zu beschränken und soweit wie möglich nach Abschluß der Bauarbeiten zu beheben.
Der in Plan als Fläche für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegte Bereich darf nicht zur Lagerung von Baumaterialien, Baubillen und Betriebsstoffen verwendet werden. Das Befahren mit Bauwaschinen ist außer in Bereich der abzutragenden Aufschüttungen nicht gestattet.

4.13 Verbot luftverunreinigender Stoffe (§ 9 (1) 23 BauGB)
Für den gesamten Geltungsbereich wird ein generelles Verwendungsverbot von festen Brennstoffen festgesetzt. Dies gilt nicht für Einzelkamine, die als Zusatzheizung benutzt werden.

4.14 Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, § 20 DSchG)
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkäler kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde und Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkälern ist das Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden unverzüglich anzuzeigen.

4.15 Altlasten (§ 9 (5) 3 BauGB)
Verdacht auf Altlasten liegt nicht vor.
Sollte sich im Zuge der Bauarbeiteneinen en Altlastverdacht ergeben, ist das Landratsamt Leipziger Land, SG Altlasten, auf der Grundlage des § 10, Abs. II EGAB unverzüglich zu informieren.

4.16 Munitionsverdacht (§ 9 (5) 3 BauGB)
Wegen Munitionsverdacht für das Gelände ist vor Beginn der Erdarbeiten ein Antrag mit Lageplan an die Polizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, über Landratsamt Leipziger Land, Tröndlinring 3, 04105 Leipzig für die Absuche zu stellen. Bei jeglichen Munitionsfunden ist die o.g. Stelle unter Tel. 0355/5 61 70 sofort zu verständigen.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 83 (1) SächsBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 83 (1) 1 SächsBO)
Allgemeine Festsetzung
Als Ergebnis des Workshops liegen unterschiedliche Gebäudekonzepte vor, die in Gestaltungsplan dargestellt sind und den gewünschten gestalterischen Zielsetzungen entsprechen. Dazu sind folgende Festsetzungen einzuhalten.

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Allgemeine Festsetzung
Es sind nur Flach- und Pultdächer zulässig. Die Ausführung der Dacharten wird wie folgt festgesetzt:

1.1.2 Flachdächer
mit extensiver Begrünung oder als Terrasse zulässig.

1.1.3 Pultdächer
Pultdächer bis 8 ° Dachneigung sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Darüberhinaus sind auch andere Deckungsarten zulässig.

1.1.4 Hausgruppen und Doppelhäuser sind mit gleichen Dachformen, -farben und -neigungen auszuführen.

1.2 Außenwände (§ 83 (1) 1 SächsBO)

1.2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.

1.2.2 Materialien
Für die Oberfläche der Außenwände und für Fassadenverkleidungen sind zulässig

1. Mineralische Putze mit mineralischen Farbanstrich, Ziegelsichtmauerwerk
2. Holzverschalungen und Holzwerkstoffplatten
3. Stahlkonstruktionen und Ausfachungen aus Stahlblechen

Unzulässig sind Fenster und Wintergärten aus Aluminius und Kunststoff-Konstruktion.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können nur aus Gründen zugelassen werden, die einer ökologischen Verbesserung oder der Realisierung eines besonders energiesparenden Hauskonzeptes dienen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen (§ 83 (1) 4 SächsBO)
siehe Maßnahmen nach GOP unter 4.11 der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

3. Werbeanlagen (§ 83 (1) SächsBO)
Notwendige Standflächen für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise sind Standflächen außerhalb der Gebäude möglich, sofern es mit dem Straßenbild vereinbar ist. Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung o.ä. gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

5. Freileitungen (§ 83 (1) 1 SächsBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Kollektoren und Solarzellen
Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik) sind auf Dächern generell zulässig. Sie sind nur flächenintegriert, durchlaufend horizontal, durchlaufend vertikal oder vollflächig auf der Hauptdachfläche oder auf den Dächern von Solaranbauten zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE:

01. Die für die Rauordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Fassung vom 22.04.1993 beteiligt worden.

Taucha, den 25.04.1995 Bürgermeister

02. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.02.95, 15.11.95,19.12.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Taucha, den 06.10.1997 Bürgermeister

03. Die Stadtratversammlung hat am 11.04.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestätigt.

Taucha, den 11.08.1997 Bürgermeister

04. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text sowie der Begründung (Teil B), hat in der Zeit vom 15.09.97 bis zum 24.10.97 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Taucha, den 29.10.1997 Bürgermeister

05. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.01.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Taucha, den 15.01.1998 Bürgermeister

06. Der Stadtrat hat am 15.01.98 beschlossen, das Verfahren nach den aktuell geltenden Recht gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 fortzuführen.

Taucha, den 16.02.1998 Bürgermeister

07. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.02.98 nochmals in Rahmen einer ergänzenden Abwägung geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Taucha, den 20.02.1998 Bürgermeister

08. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text einschließlich Begründung (Teil B) und den sonstigen Bestimmungen (Teil C), wurde am 10.12.98 vom Stadtrat als Satzung beschlossen in der Fassung vom 10.12.98, auf grundlage der 10.12.98.

Taucha, den 10.12.1998 Bürgermeister

09. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text einschließlich Begründung (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Taucha, den ..... Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs1 Satz 1 Nr 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Taucha, den ..... Bürgermeister

11. Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Leipzig, den 02.04.97 Staatliches Vermessungsamt

geprüft:
Regierungspräsidium Leipzig
Abt. Bau und Verkehr
Leipzig, den 11.5.1999
Reg.-Nr. 08/01/1999

BEBAUUNGSPLAN
ÖKOLOGISCHER WOHN-UND GEWERBEPARK
IN TAUCHA
TEIL B: WOHNGEBIET UND SEE

Plandatum: 12.09.96 zuletzt geändert 10.12.98

PROJECT GMBH
Planungsgesellschaft
Dipl.-Ing. Raschke - Brodt - Rof
Freie Architekten BDA
Ruter Str. 1
73734 Esslingen
Telefon 0711/345 85-0
Telefax 0711/345 85-70

Datum, Unterschrift