



Planzeichnung

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am ... von der Gemeinde Kulkwitz beschlossen und am ... öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan wird als vorbereitender Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB von der Stadt Markranstädt weitergeführt.
Markranstädt, den 01.11.00 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
2. Der vorbereitende Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am ... in öffentlicher Sitzung in der Fassung vom ... gebilligt. Die Begründung zum vorbereitenden Bebauungsplan in der Fassung vom 22.11.99 wurde gebilligt, und zur Auslegung bestimmt.
Markranstädt, den 01.11.00 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
3. Die von der Planung berichtigten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... an ... ortsüblich bekanntgemacht.
Markranstädt, den 01.11.00 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
4. Der Planentwurf mit planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Entwurf der Begründung und des Satzungsprojektes lagen von ... bis zum ... öffentlich aus. Die Auslegung wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.
Markranstädt, den 01.11.00 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, sowie die Begründung in der Zeit von ... bis zum ... während der Dienstzeit nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Markranstädt, den 01.11.00 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
6. Die vorliegenden Besideiten und Anmerkungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am ... behandelt. Die betroffenen Bürger und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... über das Abwägungsergebnis unterrichtet.
Markranstädt, den 01.11.00 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
7. Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen die Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ... übereinstimmen.
Leipzig, den 30.10.00 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Vermessungsamt
8. Der vorbereitende Bebauungsplan wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am ... beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom ... wurde gebilligt.
Markranstädt, den 01.11.00 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
9. Die Genehmigung für den vorbereitenden Bebauungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... mit Nebenbestimmungen versehen.
Anlagen Markranstädt, den 27.2.02 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
10. Die Hebeschneise wurde durch den Entwurf der Hebeschneise im Bereich des Stadtrats ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am ... bestätigt.
Anlagen Markranstädt, den 27.2.02 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
11. Der vorbereitende Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.
Markranstädt, den 27.2.02 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister
12. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung 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 ... in Gemeindefeld ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- u. Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Einsetzung von Entschädigungsanspruch (§ 144 Abs 1 Satz 1 Nr 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Anlagen Markranstädt, den 27.2.02 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister



FESTSETZUNGEN DES PLANINHALTES

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
WA Allgemeines Wohngebiet
MD Dorfgebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
I,II Zahl der Vollgeschosse
TH Traufhöhe
nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen
- BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
a abweichende Bauweise
Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
Verkehrsfläche (Anliegerstraße AS 3 = 5,50 m)
private Straßenfläche
private Stellplätze
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg), (bzw. Fußweg)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)
Garage
Einfahrt
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT**
Grünfläche, hier: private Gartenfläche
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Naturschutzgebiet
Baumschutzmaßnahmen während der gesamten Bauzeit
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABFALLENTSORGUNG**
Wasser (unterirdisch)
Abwasser (unterirdisch)
Gas (unterirdisch)
Wertstoffcontainer (Glas, Papier, Hausmüll)
ELT
unterirdisch
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Schallschutz
Geltungsbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung v. Bergbau Flächen (besondere Sicherungsmassnahmen), (ehem Braunkohle/Tierbau)
Firstrichtung
Haltestelle ÖPNV

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- | | | | |
|----------|--------------------------------|-----|-----------------------------------|
| DN | geforderter Dachneigungswinkel | --- | Abrisskante Bergbau |
| SD | Satteldach zulässig | --- | Gemarkungsgrenze |
| [Symbol] | Flurstücksnr. u. Flurstücke | --- | Gebäude Bestand / Reste u. Abriss |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - Bauliche Anlagen (§ 9, Abs. 1 BauGB; BauNVO)**

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO) entsprechend den Angaben im zeichnerischen Teil.
Ausnahmsweise zulässige Nutzung wird ausgeschlossen.
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) unter Ausschluss Par. 4 Abs. 3 (WA₁/WA₂)
MD - Dorfgebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO) in Verbindung mit § 9, Abs. 2 BauGB entsprechend den Angaben im zeichnerischen Teil.
- die Grundflächenzahl (GRZ) § 19
- die Geschossflächenzahl (GFZ) § 20, Abs. 2 + 3
- die Zahl der Vollgeschosse § 20, Abs. 1
- die Höhe der baulichen Anlagen § 18 von Oberkante Planstraße bis Oberkante Traufgerüst
* WA₁ - bei Einzel-, Doppelhäusern max. 4,0 m
* WA₂ - bei Einzel-, Doppelhäusern / Hausgruppen max. 6,5 m
* MD - bei Hausgruppen max. 6,5 m
* bei freistehenden Garagen und überdachten Stellplätzen beträgt max. Traufhöhe 2,50 m
 - Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) entsprechend den Angaben im zeichnerischen Teil.
a = abweichende Bauweise (§ 22, Abs. 4 BauNVO) durch Begrenzung der Baukörper auf eine max. Länge von 20 m
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
 - 1.4.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfahrrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten (nicht bei Nebenanlagen).
 - 1.4.2 Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst ist rechtlich dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwergerlöcher oder Winkelbau zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 - 1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23, Abs. 1 BauNVO).
 - 1.5.2 Nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nach § 12 BauNVO zulässig bzw. in den dafür eingetragenen Flächen (Garage)
 - 1.5.3 Grenzbebauung für Doppel- und Reihenhäuser und Garagen sind zulässig.
 - 1.5.4 Nebenanlagen sind unter Einhaltung eines Grenzabstandes von mind. 3 m zulässig.
 - 1.5.5 Garagen im Kellergeschöb und Erdgeschöb der Wohngebäude sind zugelassen.
 - 1.5.6 Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- Erschließung**
 - Regenwasser
Die Straßeneinweissung und die Entwässerung anderer öffentlich versiegelter Flächen erfolgt in das zu erstellende Entwässerungssystem und wird in das vorhandene System in der Straße der Einheit eingebunden. Das auf privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten nach ATV Arbeitblatt A 138 schadlos zur Versickerung zu bringen. Die Möglichkeit zur Bewässerung der Gartengrundstücke ist durch Einbau / Vorschaltung einer Zisterne vorrangig zu betrachten. Sickerabschicht sind nicht zulässig. Ist nachweislich die Versickerung nicht möglich, ist das nicht versickerbare Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
- Immissionsschutz**
 - Schallschutz
Schallschutzmaßnahmen sind gemäß dem Gutachten GU V99-465 vom 28.12.1999 durchzuführen.
-Für die Straße zugewandten Gebäudeseiten im WA 2 ist der erforderliche Schallschutz zu gewährleisten. Fenster schutzbedürftiger Räume an diesen Seiten sind in der Schallschutzzone 3 auszuführen. Nach Möglichkeit sollen im WA 2 nachts schutzbedürftige Räume an der von der Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.
-Die Höhe des an der Westseite des WA 1 dargestellten Schallschutzes beträgt 2 m.
- Grünordnung (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 4 BauGB.
Anlage von freistehenden Wasserbehältern für Bäume im Bereich der geplanten Straße.
An der in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Stelle ist im Bereich von vorhandenen Bäumen die geplante Fahrbahn auf freitragenden Wurzelböcken aufzubauen (Abstand zum Stamm mind. 2,0 m). Leitungen sind im Kronenbereich nicht in offener Bauweise zu verlegen. Während der Baumaßnahme sind die Wurzelbereiche großflächig durch geeignete Überfahrflächen zu schützen.
Schutzstreifen zum Naturschutzgebiet
An der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle ist zum Naturschutzgebiet ein Schutzstreifen zu erstellen. Er ist wie unten beschrieben mit Gehölzen zu bepflanzen.
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Erhaltung von vorhandenen Bäumen.
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Anpflanzung von mehrreihigen Gehölzstreifen.
An den in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Stellen sind dreireihige bzw. zweireihige Strauchstreifen anzupflanzeln. Es sind standortgerechte und einheimische Laubbäume zu verwenden. Es dürfen weder Pflanzenschutzmittel noch Dünger verwendet werden. Die Pflegemaßnahmen sind naturnah durchzuführen. Es sind Wildschutzmassnahmen zu ergreifen. Zum Naturschutzgebiet ist der Strauchstreifen mit einem mind. 1,00 m hohen Drahtgeflecht- oder Gitterstabzaun abzugrenzen. Dieser Zaun ist vor Baubeginn aufzutragen. Folgende Arten sind in der Mindestqualität v. Str. 3-4T, H. 60-100 zu verwenden.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

gemäß § 12 BauGB
Stand 10. April 2000
Kulkwitz II
-An den Kulkwitzer Lachen-
Stadt Markranstädt / OT Kulkwitz
Maßstab 1:500
Maßstab 1:500
Verfasser:
Maßstab 1:500
Maßstab 1:500
Maßstab 1:500
Maßstab 1:500
Maßstab 1:500
Maßstab 1:500
Maßstab 1:500

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 43 Abs. 4 SächsBO)

- Bauliche Anlagen**
 - Ortsfremde Materialien und Verkleidungen z. B. Fliesenzement, Blech, Kunststoffe sind nicht zulässig.
Zulässig eine tragende Konstr. röhren aus Stahl, Stahlblech, Glas, Holz. Fassadengestaltung hat sich dem Ortsbild anzupassen.
Kunststeinmauerwerk ist nur im Sockelbereich vorzusehen.
 - Ortsfremde Materialien und Verkleidungen z. B. Fliesenzement, Blech, Kunststoffe sind nicht zulässig.
Zulässig eine tragende Konstr. röhren aus Stahl, Stahlblech, Glas, Holz. Fassadengestaltung hat sich dem Ortsbild anzupassen.
Kunststeinmauerwerk ist nur im Sockelbereich vorzusehen.
 - Anbauern und Nebenanlagen haben sich in ihrem Charakter (Dachform, Gebäudestellung, Farbgebung u.a.) den Hauptgebäuden anzupassen.
 - Sonnenkollektoren sind zulässig.
 - Wintergärten aus Stahl, Glas und Holz sind zulässig.
 - Zugelassen sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung der Hauptgebäude generell von 20° bis 45°. Abweichungen bei Nebengebäuden sind zulässig.
 - Dachdeckungen sind als kleinteilige Dachplatten in Rot-Braun-Tönen zulässig.
 - In Fällen zusammengebauter Garagen muß die Traufhöhe der der Nachbargarage entsprechen.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Hinweise auf Bodenfunde / Archäologie
Der angegebene Standort des Vorhabens befindet sich im archaischen Relevanzbereich. Untersuchungen im Vorhabenbereich sind vor Baubeginn notwendig um weitere Schritte festzulegen. Vor Baubeginn (mind. 3 Wochen) ist das Landesamt für Archäologie zu informieren mit Angabe der ausführenden Firma. Die ausführende Firma sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsArchG hinzuweisen.
- Hinweise auf Altlasten, Munitionstests etc.
Beim Auffüllen von Altlasten, Munitionstests etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern. Die entsprechende Fachbehörde (Landratsamt) und die Stadtverwaltung ist sofort zu unterrichten sowie den Kampftrübsubstanzmeldestellen (0351 850 1450). Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig deponiert werden. Die Beseitigung aller Altlasten gehen zu Lasten der Grundstücksbekitzer und deren Rechtsnachfolger.
- Geologie
Durch starke bergbauliche Beanspruchung und der langen Liegezeit (ca. 80 Jahre) ist es nicht völlig ausgeschlossen, daß es im Zentralsiebelsbereich (vertikal - horizontal) zu Bodenbewegungen kommen kann. Für Gründungsmaßnahmen ist das Baugrundverhalten zu beschreiben und vor der Baumaßnahme, eine Messung über unterirdische Höhlräume nach § 7 der Polizeiverordnung vom 06.10.1996 über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Höhlräumen (SächsGVBl. S. 378) beim zuständigen Bergamt einzuholen.
- Abfall, Altlasten, Boden
Bodenauflauf und Bauablauf sind Abfälle und gemäß AbfG stofflich zu verwerten, gemäß LEP nicht als Abfall abzugeben, auf Kontamination zu überprüfen und bei Verdachtsfällen sollte dieser vorrangig auf dem Bauareal verbleiben.

DOMUS BAU GbR

Meisenweg 25
D-04349 Leipzig/Plaußig

Leistungsbeschreibung

Bezugsystem	Vermessung	Datum / Name	Planung	Datum / Name			
Logo	RD/83	genuesam	13.03.1998	DU/NG	bearbeitet	Nov. 1999	Meier
Höhe	NN	gezeichnet	20.03.1998	Schr.	gezeichnet	Nov. 1999	Schäfer
Herkunft		geprüft			geprüft		