

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHNERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung (PlanzV) von 1990

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	
WA1	Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1
2Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. auf 2 Wohnungen je Wohngebäude
WA8	0,3
WA8 2Wo	0,3 a
WA6	0,3
WA7	2Wo
WA7 2Wo	0,3 a
WA3	2Wo
WA3 2Wo	0,3 a
WA4	2Wo
WA4 2Wo	0,3 a
WA2	2Wo
WA2 2Wo	0,3 a
WA1	II
WA1 2Wo	0,4 a
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	
0,3	Grundflächenzahl, z.B. 0,3
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2
WA 1	0,19 (1) BauNVO
WA 2	0,3 (1) Nr. 6 BauGB
WA 3	0,19 (1) BauNVO
WA 4	0,19 (1) BauNVO
WA 5	0,19 (1) BauNVO
WA 6	0,19 (1) BauNVO
WA 7	0,19 (1) BauNVO
WA 8	0,19 (1) BauNVO
BAUWEISEN, BAULINien, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)	
o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
—	Baugrenze
←→	Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung)
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	
Streifenverkehrsflächen (Gestaltungsvorschlag siehe Begründung)	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Streifenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich
F+R	Fuß- und Radweg
FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENSORGUNG (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)	
Abfall (Wertschöpfungsbehälter)	
GRÜNFÄCHERN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	
6	Grünflächen, öffentlich
	Zweckbestimmung:
	Parkecke
	Spieleplatz
P	Grünflächen, privat
	Zweckbestimmung:
	Weinberg
PLANUNGS, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestehende Fläche, z.B. Fläche A	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
A - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten von Anlegern und Ver-Entsorgungssträgern	
B - Geh- und Leitungsrecht zugunsten von Ver-/Entsorgungssträgern	
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung der Bauteile, der Beschränkung der Wohnungsanzahl oder der Dachform/-neigung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 (5) BauNVO
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
41/2	Flurstücknummer
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene Gebäude
	Höhenlinien
	Erklärung der Nutzungsschablone
WA2	II
WA2	2Wo
WA2	0,3
WA2	a
Art der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse / Anzahl der Wohnungen	
Grundflächenzahl	Bauweise
Bemaßung in m, z.B. 5,0 m	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

gem. Planzeichenverordnung (PlanzV) von 1990

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)	
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebäuden (WA) sind gem. § 1 (6) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.	
1.2	Oberbausatzung der zulässigen Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 3 BauNVO)
Die Grundfläche ist gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO zu ermitteln. Eine Überschreitung der in WA 2 - 8 festgesetzten Grundfläche von 0,3 ist nur für notwendige Garagen und Carports bis max. 0,35 zulässig.	
1.3	Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die Traufhöhe über dem Höhenbezugspunkt wird festgesetzt wie folgt:	
WA 2, 3, 7, 8	4,20 m
WA 4, 5, 6	3,60 m
Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,6 m über der mittleren natürlichen Geländeoberfläche innerhalb des geplanten Baukörpers liegen.	
1.4	Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Die festgesetzte abweichende Bauweise ist folgend definiert: In WA 1 und WA 2 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser bis zu einer Länge von max. 16 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand nach SachsBO ist einzuhalten.	
1.5	Zulässige Höhe Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauNVO)
Die Nebenanlagen in § 9 (1) Nr. 3 BauNVO sind eingeebnet wie folgt: Je Baugrundstück ist nur ein Geräteriegel oder Gewächshaus bis zu einer Fläche von max. 15 m ² zulässig. Die Zulässigkeit von unterirdischen oder bodenmeisteugleichen Nebenanlagen ist hieron unbenommen.	
1.6	Garagen und Carports (§ 2 (6) BauNVO)
Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise Zweiflurgaragen oder -Carports mit einer Fläche von max. 20,0 m ² zugelassen werden, sofern sie hinter der straßenseitigen und vor der rückwärtigen Baugrenze liegen.	
1.7	Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauNVO)
In WA 3 - WA 8 sind nur Einzelhäuser bis zu einer Länge von max. 12 m zulässig.	
1.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
a) Die Flächen und Maßnahmen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und festgestellten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken über beliebte Bodenschichten (Versickerungsmulden) zu versickern. Auf jedem Grundstück sind 100 m ² befestigte Grundstücksfläche min. 5,50 m ² Versickerungsfläche herzustellen.	
b) Grundstücksaufnahmen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.	
1.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Innenhalb der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der Rietzschkebache sind die Uferbereiche des Rietzschkebaches aufzuwerten. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflanzen. Auf neu gestalteten Flächen und Böschungen ist eine ergänzende, standgerichtige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die überfertige Bepflanzung des Rietzschkebaches ist mit einem Baum je 10 Id. (Hochstamm, 3 x verpflanzt, SU 14 - 16 cm) und Sträuchern je 10 Id. (m 2 x verpflanzt, SU 10 - 12 cm hoch) zu ergänzen. Zu verwenden sind folgende Arten:	
BAUMEN	Blackkiefer
Schwarz-Erle	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Alnus glutinosa
Silber-Walde	Fraxinus excelsior
Fläste	Ulmus laevis
STRÄUCHER	Garrya elliptica
Heckenb.	Crataegus monogyna
Winterlinde	Tilia cordata
BLÜHENDEN	Amelanchier ovalis
Hain-Erle	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Corus sanguinea
Salz-Walde	Crataegus monogyna
Purpur-Walde	Prunus spinosa
Gew. Schneeball	Rosa rugosa
	Syringa vulgaris
FLÜGELBLÜHENDEN	Malus spec.
	Prunus spec.
	Vitis vinifera
	Widderstrauch
	Vitis amurensis
	Glycine
DIENSTLEISTUNGEN	
1.10	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz sind je angepflanzte 100 m ² Freifläche ein Laubbäum (3 x verpflanzt, SU 18 - 20 cm) und 10 Sträucher (2 x verpflanzt, SU 10 - 12 cm) nachzu pflanzen. Zu verwenden sind folgende Arten:	
BAUME	Betula pendula
Schwarze Eiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
STRÄUCHER	Crataegus monogyna
Heckenb.	Amelanchier ovalis
Winterlinde	Tilia cordata
BLÜHENDEN	Corus sanguinea
Hain-Erle	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Crataegus monogyna
Salz-Walde	Crataegus monogyna
Purpur-Walde	Prunus spinosa
Gew. Schneeball	Rosa rugosa
	Syringa vulgaris
DIENSTLEISTUNGEN	
1.11	Anpflanzen von Bäumen entlang der Straßen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, SU 14 - 16 cm) zu pflanzen. Zu verwenden sind folgende Arten:	
BLÜKIEFER	Aesculus x carnea
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
	Betula pendula
	Kleinkönigliche Winterlinde
	Tilia cordata 'Rancho'
DIENSTLEISTUNGEN	
1.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grundstücken (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Auf den privaten Grundstücken ist je eine Pflanzscheibe von mind. 5 m ² offen zu halten und mit einer geschlossenen Vegetationshaut zu versetzen. Die Pflanzscheiben sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleicheartige zu ersetzen. Den einzelnen Straßenzügen ist jeweils nur ein Baum zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleicheartige zu ersetzen.	
BAUME	Aesculus x carnea
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
	Betula pendula
	Kleinkönigliche Winterlinde
	Tilia cordata 'Rancho'
DIENSTLEISTUNGEN	
1.13	Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die in der Planzeichnung als zu erhalten Bäume festgesetzten Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleicheartige zu ersetzen.	
BAUME	Aesculus x carnea
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
	Betula pendula
	Kleinkönigliche Winterlinde
	Tilia cordata 'Rancho'
DIENSTLEISTUNGEN	
1.14	Schutz der baulichen Umweltfunktion (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Den Betriebserhaltung der Neubaustraße (WA 1) sind die Wohnungen mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 zu gestalten. In diesen Gebäuden sind Räume mit einem erhöhten Ruhedrauf auf die straßenabgewandte Seite zu legen. Ist dies nicht möglich, sind für diese Räume schallabsorbierende Fensterverglasungen zu verwenden. Von den Festsetzungen in Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn sich die tatsächlichen Bedingungen geändert haben und im Baugenehmigungsverfahren aufgrund einer entsprechenden Schallschutzuntersuchung das Vorliegen geringerer Immissionswerte nachgewiesen wird.	
BAUME	Aesculus x carnea
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
	Betula pendula
	Kleinkönigliche Winterlinde
	Tilia cordata 'Rancho'
DIENSTLEISTUNGEN	
1.15	Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die in der Planzeichnung als zu erhalten Bäume festgesetzten Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleicheartige zu ersetzen.	
BAUME	Aesculus x carnea
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
	Betula pendula
	Kleinkönigliche Winterlinde
	Tilia cordata 'Rancho'
DIENSTLEISTUNGEN	
1.16	Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die in der Planzeichnung als zu erhalten Bäume festgesetzten Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleicheartige zu ersetzen.	
BAUME	Aesculus x carnea
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
	Betula pendula
	Kleinkönigliche Winterlinde
	Tilia cordata 'Rancho'
DIENSTLEISTUNGEN	
1.17	Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die in der Planzeichnung als zu erhalten Bäume festgesetzten Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleicheartige zu ersetzen.	
BAUME	Aesculus x carnea
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
	Betula pendula
	Kleinkönigliche Winterlinde
	Tilia cordata 'Rancho'
DIENSTLEISTUNGEN	
1.18	Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die in der Planzeichnung als zu erhalten Bäume festgesetzten Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleicheartige zu ersetzen.	
BAUME	Aesculus x carnea
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
	Betula pendula
	Kleinkönigliche Winterlinde
	Tilia cordata 'Rancho'
DIENSTLEISTUNGEN	
1.19	Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die in der Planzeichnung als zu erhalten Bäume festgesetzten Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleicheartige zu ersetzen.	
BAUME	Aesculus x carnea
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
	Betula pendula
	Kleinkönigliche Winterlinde
	Tilia cordata 'Rancho'