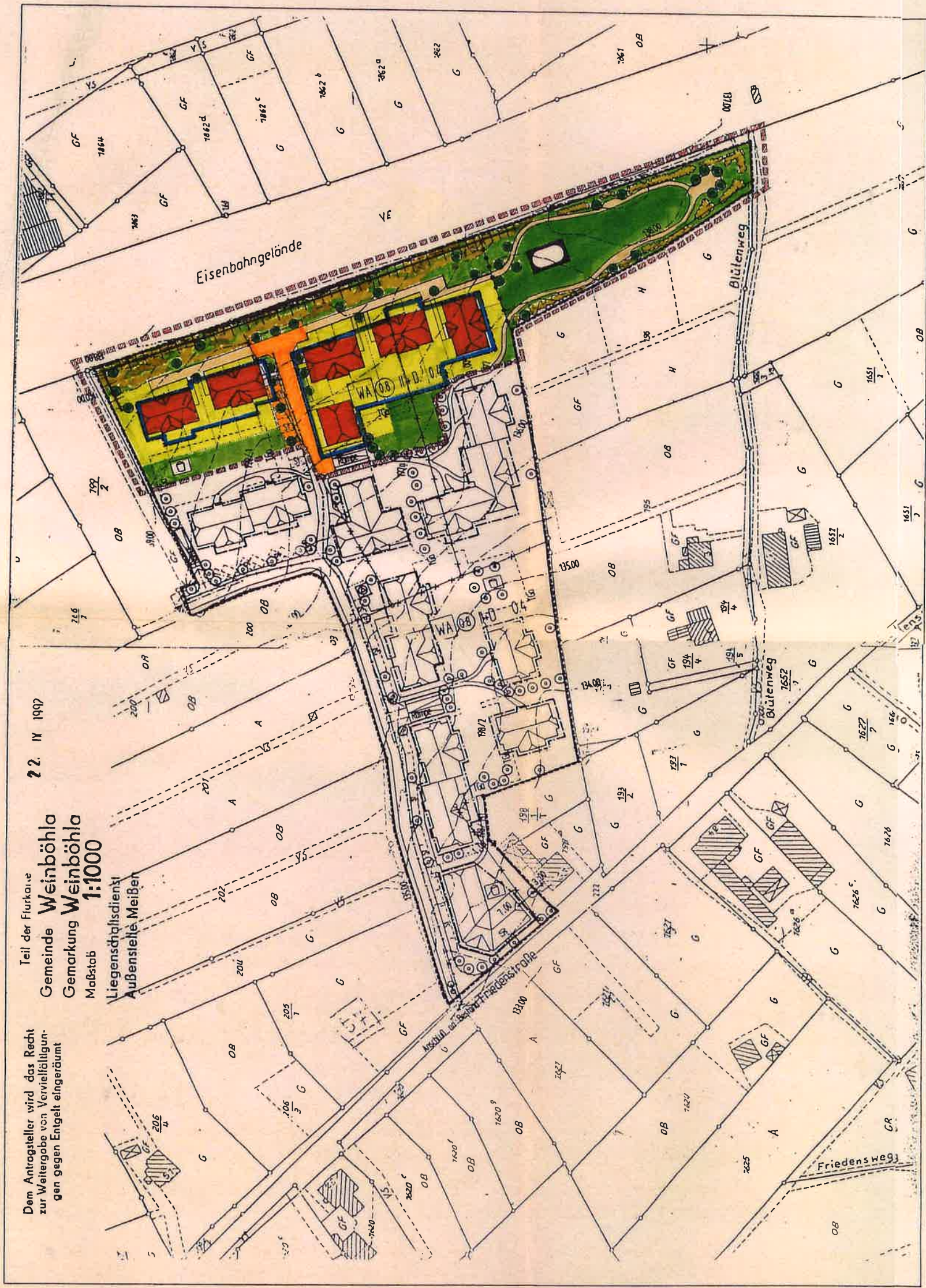


1. Änderung zum

Vorhaben- und Erschließungsplan

Weinböhla Friedensstraße/Blütenweg

A. Festsetzung durch Planzeichen



Die Gemeinde Weinböhla erläßt aufgrund

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 23.01.1990)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 30.07.81)

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

-  Allgemeines Wohngebiet (Paragr. 4, BauNVO)
-  ~~Mischgebiet (Paragr. 6, BauNVO) entfällt~~

2. Maß der baulichen Nutzung (Paragr. 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

-  Geschäftflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
- 10+0 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise (Paragr. 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

-  Baugrenze (Paragr. 23, Abs. 2, BauNVO)
-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  geplante Grundstücksgrenzen oder Sondernutzungsrechte

4. Verkehrsflächen (Paragr. 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5. Grünflächen (Paragr. 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

-  Anpflanzung von Bäumen
-  Anpflanzung von Sträuchern
-  Spielplatz
-  private Grünfläche

6. Flächen für Nebenanlagen (Paragr. 9, Abs. 1, Nr. 4 und 22 BauGB)

- St Stellplätze
- TGa Tiefgarage

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan "Weinböhla Friedensstraße"
-  Maßangabe in Metern
-  Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
-  vorgeschlagene Baukörper
-  Finstreichung
- 76/176/2 Flurnummern
-  Höhenlinien
-  Sichtdreiecke
-  Sportplatz
-  Umformerstation
-  ~~Lärmschutzwand entfällt~~
-  Lärmschutzwall
-  Hauptabwasserleitung unterirdisch
-  Sickerschacht mit Schlammfang für Straßenentwässerung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

B. Festsetzung durch Text

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

- 1.1 WA = Allgemeine Wohngebiete (gem. Paragr. 4, BauNVO)
- ~~4.2 MI = Mischgebiete (gem. Paragr. 6, BauNVO) entfällt~~

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich sind die für die Geschäftflächenzahl (GFZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.
- 2.2 Dachgeschosse werden bei der GFZ-Berechnung nicht berücksichtigt.

3. Dächer

- 3.1 Die Dachneigung wird für alle Gebäude mit 35 Grad bis 45 Grad festgesetzt.
- 3.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten 1,00m und an den Giebelseiten (Ortgang) 1,50m Dachüberstand maximal möglich.
- 3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet können auf allen Gebäuden Satteldächer oder Walmdächer (Krüppelwaln) errichtet werden. Andere Dachformen sind unzulässig. Dies gilt auch bei Nebengebäuden.
- ~~3.4 Im Mischgebiet gelten die Bestimmungen des Punktes 3.3. entfällt~~

- 3.5 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

- 3.6 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten. Die Wandhöhe wird auf max. 2,75 m über OK Straße festgesetzt.

- 3.7 Dacheinschnitte, Quergiebel, liegende Dachfenster und Dachgauben sind zulässig; jedoch vom Typ auf Dachfronten beschränkt.

- 3.8 Die Eindeckung mit stark reflektierenden und dunklen bis schwarzen Materialien ist nicht zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

- 4.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 50cm über Oberkante Straße oder Geländeoberkante liegen.

- 4.2 Lichtgräben sind ausnahmsweise zulässig und im Einzelfalle zu überprüfen.

- 4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufwandhöhe) bei eingeschossigen Gebäuden auf maximal 3,50m und bei zweigeschossigen auf maximal 6,50m begrenzt.
- Zu den Einzelbauanträgen sind detaillierte Gebäudeschnitte vorzulegen, nach denen die Einbindung des Gebäudes in das Gelände zweifelsfrei beurteilt werden kann.

- ~~4.4 Im Mischgebiet wird die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufwandhöhe) bei eingeschossigen Gebäuden auf maximal 4,00m und bei zweigeschossigen auf maximal 7,00m begrenzt.~~

- ~~Zu den Einzelbauanträgen sind detaillierte Gebäudeschnitte vorzulegen, nach denen die Einbindung des Gebäudes in das Gelände zweifelsfrei beurteilt werden kann.~~
- ~~entfällt~~

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Für die Dacheindeckung sind kleinformige Dachplatten zu verwenden. Farbe rot bis braun.
- Für Wintergärten sind Glasdächer zulässig.

- 5.2 Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen hat so zu erfolgen, daß bei Nebengebäuden die Dachhölften jeweils vollflächig mit Kollektorelementen gedeckt werden, bei Hauptgebäuden die Kollektoren in einer durchlaufenden Reihe unmittelbar oberhalb der Traufe flächenbündig mit der Dachhaut angeordnet sind.

- 5.3 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

- 5.4 Für die Außenwände sind Verkleidungen in Asbestzement oder Metall unzulässig. Dies gilt auch für Glasbausteine!

- 5.5 Gebäudevorsprünge sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht in ihrer jeweiligen Breite über 1/2 der Gebäudelänge sein.

- 5.6 Gewerbeanlagen an oder in Verbindung mit Einfriedung sowie auf die Umgehungsstrasse gerichtete Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen bzw. den Verkehr gem. Strassenverkehrsordnung beeinträchtigende Werbeanlagen sind unzulässig.

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen und darf nicht eingetriedet werden.

- 6.2 In Wohnhäusern integrierte Garagen sind von der Geschäftflächenberechnung ausgenommen.

- 6.3 In der Erde liegende Tiefgaragen müssen eine Humusabdeckung von mindestens 40 cm erhalten.

- 6.4 Pro Wohneinheit muß 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Bei Grundstücken mit geringer Straßenanbaubreite kann ein Stellplatz ausnahmsweise auf dem Stauraum vor der eigenen Garage angerechnet werden. Als Besucherstellplatz wird alle 8 Wohneinheiten 1 Stellplatz gefordert.

Verfahrensweise

- 6.5 KFZ-Stellplätze und Garagen sind soweit sie den festgesetzten (Zeichnung und Text) zu bepflanzenden Flächen nicht berühren auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen an Straßen der Innereinfriedung sind bis max 1 m auszubilden. Generell sind Einfriedungen zu vermeiden.
- 7.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über mehr als 20 cm über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

8. Behälter für Abfallbeseitigung

- 8.1 Die Müllbehälter sind entweder in den Gebäuden oder in der Einfriedung unter zu bringen. Bei den Mehrgeschäftsbauten müssen die Großcontainer in umpflanzten und überdachten Einstellboxen aus Sichtbeton, Sichtmauerwerk oder einer Holzkonstruktion untergebracht werden.

9. Wohneinheiten

- 9.1 Eine Wohneinheitenbeschränkung wird nicht gefordert.

10. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen im folgenden Fall überschritten werden:

- 10.1 Für Wintergärten zum Garten hin und für untergeordnete Bauteile bis max. 3m. Die Abstandsflächenregelung bleibt dabei unberührt.

11. Straßenraum und Grünflächen entlang von Verkehrsflächen

Im Straßenraum auf den Grünflächen entlang der Verkehrsflächen sind Bäume und Sträucher laut Grünordnungsplan zu pflanzen.

- 11.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte der Bäume können verändert werden, sofern eine detaillierte Planung dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden. Pro 150 m² Grünfläche ist ein heimisches Gehölz zu pflanzen.

- 11.2 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich wird für sämtliche Straßen eine max. Straßenbreite von 4,50m zuzüglich der entsprechenden Entwässerungsrinnen festgesetzt. Engstellen durch Baumscheiben sind zulässig. Die Randstreifen sind mit Schotterrasen zu befestigen. Es wird ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 1,50m errichtet.

- 11.3 Zeitpunkt der Pflanzung

Für die Pflanzmaßnahmen steht nach Fertigstellung der Gebäude ein Zeitraum von zwei Jahren zur Verfügung.

- 11.4 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem jeweiligen Bauplan ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt. Es sind heimische Bäume, wie Buche, Linde, Kastanie, Ahorn und Eberesche vorzugsweise zu verwenden.

- 11.5 Garagen, Kfz-Stellplätze und Zufahrten werden bei der Grundflächenzahlberechnung nicht angerechnet.

12. Lärmschutz

Die Lärmschutzwand und der dazugehörige Lärmschutzwall werden nach den Auflagen der Deutschen Reichsbahn erstellt.

Hinweise zur Wasserwirtschaft:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden zugelassen.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden zugelassen, jedoch nur abtrocknende Gruben.
- Die Grundstücksentwässerungsanlage (Trennsystem) muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Satzungsbeschluss

Aufgrund des Paragr. 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), beschließt der Gemeinderat den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. _____ für das Gebiet Friedensstr./Blütenweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C), als Satzung.

Die Begründung wird gebilligt.

Weinböhla, den

Bürgermeister



1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.08.92 und 02.09.92 (Ergänzung) die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen (Beschluss Nr. 299/26/92 und 323/27/92). Der Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde öffentlich vorgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.92 ortsüblich bekannt gemacht.

Weinböhla, den 05.05.93

Bürgermeister

(Siegel)

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß Paragraph 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat in der Einwohnerversammlung am 19.08.92 stattgefunden. Der Vorentwurf wurde öffentlich vorgestellt und diskutiert. Die Bürger wurden über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung informiert.

Weinböhla, den 05.05.93

Bürgermeister

(Siegel)

3. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 16.09.92 gefasst (Beschluss Nr. 325/27/92).

Weinböhla, den 05.05.93

Bürgermeister

(Siegel)

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 07.08.92 wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.92 bis 05.11.92 öffentlich ausgelegt.

Weinböhla, den 05.05.93

Bürgermeister

(Siegel)

5. Die Gemeinde Weinböhla hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.04.93 den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom März 1993 gemäß Paragraph 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weinböhla, den 05.05.93

Bürgermeister

(Siegel)

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach Paragraph 11 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BauGB (in Verbindung mit Paragraph 2 Abs. 2) wurde am _____ bekanntgemacht.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer Nr. _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist damit nach Paragraph 12 Abs. 4 BauGB rechtsverbindlich.

Weinböhla, den 05.05.93

Bürgermeister

(Siegel)

Weinböhla, den 07.08.92
Weinböhla, November '92
Dresden, März '93

ENTWURFSVERFASSER



STANKO
PLANUNGSGRUPPE
DER MENSCH ALS
MASS DER DINGE

Schmidhamer Straße 22
W-8220 Traunstein
Telefon 086 1/3040
Telefax 086 1/2765

Kaitzer Str. 109
O-8060 Dresden

Stanko H.
Geschäftsleitung

J. Maas Dipl.-Ing. (TU)
Techn. Leiter