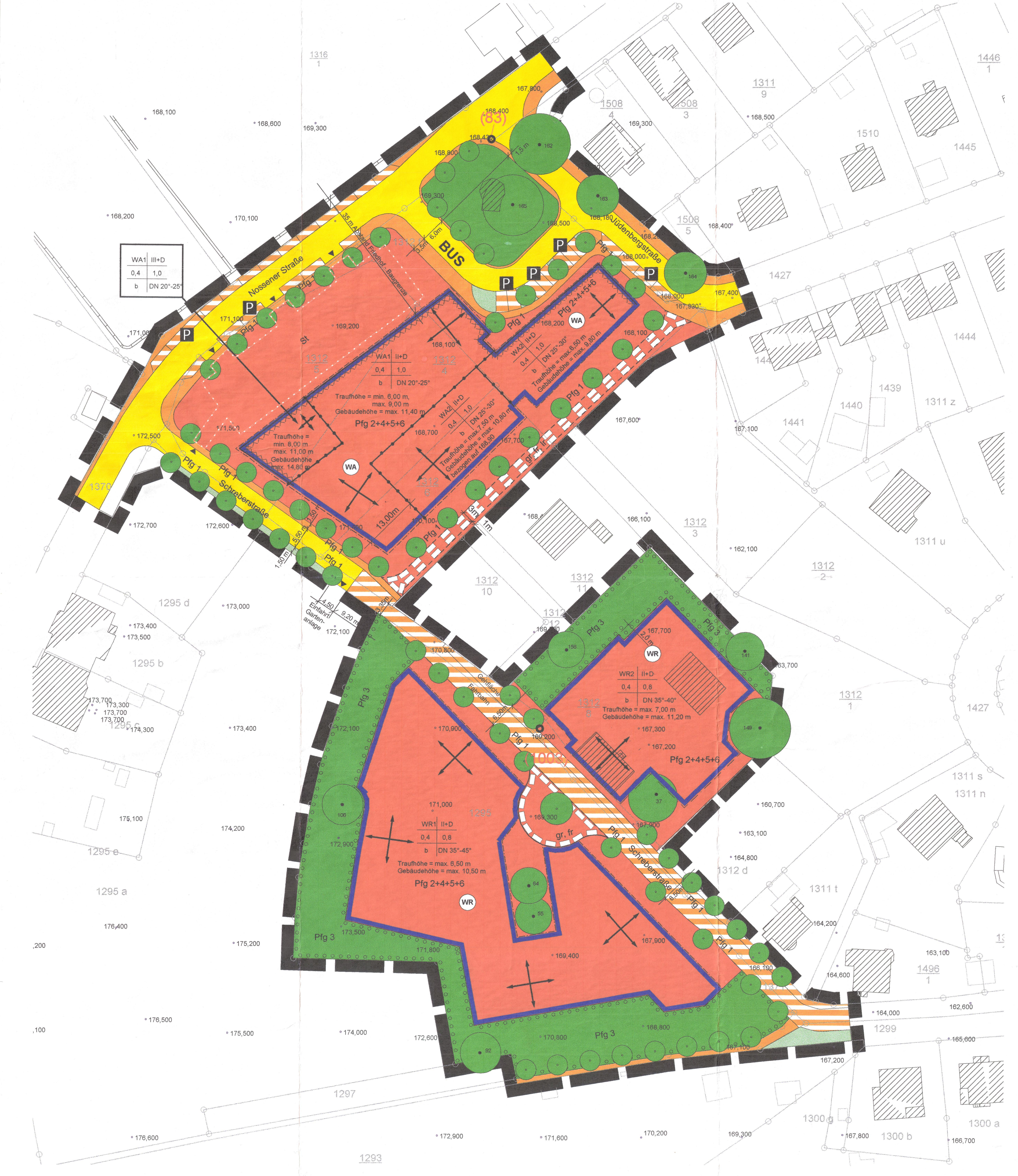
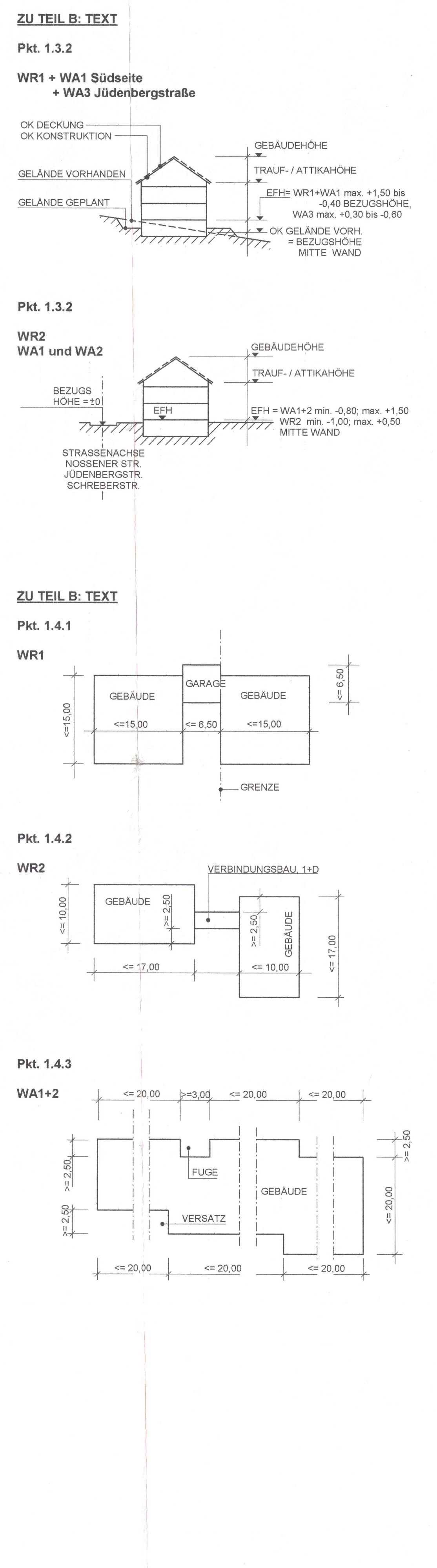


SCHEMAZEICHNUNGEN TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet

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

z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
z.B. Traufhöhe max. = 7,50 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze (§§ 16 und 18 BauNVO), Traufhöhe als Höchstmaß
II	Anzahl der Vollgeschosse
D	Dachgeschoss (auch als Vollgeschoss möglich)
z.B. OK 172,20	Oberkante als Höchstmaß über HN
EFH	Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugsmaß (§ 18 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o	Offene Bauweise
b	Besondere Bauweise

Dachform (§ 83 SächsBO)

SD	Satteldach
DN 45°	Dachneigung
⟷	Firstrichtung

Nutzungsschema

Art der Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen - Straße

Straßenverkehrsflächen - Fußweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P – öffentliche Parkfläche

Einfahrt, Anschluss anderer Verkehrsflächen oder Nebenanlagen an die öffentlichen Verkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (privat)

Verkehrsgrün (öffentliche Grünfläche)

Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Pfg – Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (Pflanzgebot)

37 – Erhalt von Bäumen, Nr. im Baum entspricht Nummerierung der Bestandsanalyse (Pflanzbindung)

Pfg 1 - 7 – Flächen mit Pflanzgeboten, Festsetzungen siehe Textteil zum Bebauungsplan

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

St – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, St = Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Flurstücksgrenzen (Bestand)

1427 – Flurstücksnummern (Bestand)

Bestehende Gebäude

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

(83) – Vermessungspunkt (AP) des Aufnahmenetzes

Schallschutzmaßnahmen gemäß Textteil Pkt. 1.16

STADT: GROSSE KREISSTADT MEISSEN

LAND: SACHSEN

BEBAUUNGSPLAN „WOHNSIEDLUNG SCHREBERSTRASSE – ABSCHNITT 1/1"

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN vom 07.01.2005 *geändert 08.06.2006*

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Rechtliche Grundlagen

1.1.1 das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL I, 2141, ber. 1998, S.137, zuletzt geändert durch Artikel 4, Abs. 10G vom 05.05.2004 (BGBL I, S. 718)

1.1.2 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBL I, S. 446)

1.1.3 die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBL I, S. 58)

1.1.4 Sächsische Bauordnung 2004 (Sächs BO) vom 01.10.2004, Sächs. Gesetz- und Verordnungsblatt vom 28.06.2004.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.2 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO

1.2.1 Reine Wohngebiete WR 1-2, § 3 Bau NVO
- zulässig sind Anlagen nach § 3 (2) Wohngebäude; ausnahmsweise sind Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke nach § 3 (3) Nr.2 ohne kirchliche oder sportliche Zwecke zulässig.

1.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - 2, § 4 BauNVO
- Zulässig sind Anlagen nach § 4 (2) Nr. 1: Wohngebäude, Nr. 2: Läden, Schank- + Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, Nr. 3: Anlagen für kulturelle, soziale + Gesundheitliche Zwecke ohne kirchliche und sportliche Zwecke; ausnahmsweise sin Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 (3), Nr.1 zulässig.
Die übrigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des B-Plans.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenzen)
§§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch GRZ, GFZ, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen dargestellt.
- nach Eintrag im Lageplan -

1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die Planeintragung bezüglich GRZ bezieht sich auf die Flächen nach § 19 Abs. 1 - 3 BauNVO.
Nach § 19 Abs. 4 kann für die dort aufgeführten Grundflächen die GRZ auf maximal 0,70 im WA 1 + 2, erhöht werden, im WR 1 auf maximal 0,4, im WR 2 auf maximal 0,6.
- nach Eintrag im Lageplan-.

1.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

1.3.2.1 Die festgesetzten Gebäudehöhen werden zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachkonstruktion bzw. der Oberkante Attika gemessen. Die EFH wird im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung an der Nossener Straße, Jüdenbergstraße und Ostseite der Schreberstraße auf max. 1,5 m über und max. 0,80 m unter der Höhe der vorhandenen oder geplanten Straßenachse festgelegt bzw. bezogen auf Eintrag im Lageplan, im übrigen auf max. 1,50 m über und max. 0,40 m unter dem vorhandenen Gelände.
- nach Eintrag im Lageplan, Legende -

1.3.2.2 Trauf-, Attika- und Gebäudehöhen zulässige Trauf-, Attikahöhe nach Eintrag im Lageplan, ausgehend von der Bezugshöhe EFH, als Mindest- bzw. Höchstmaß
D = Dachgeschoss kann als Vollgeschoss mit beschränkter Höhe ausgebildet werden, Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
Zulässige Gebäudehöhe nach Eintrag im Lageplan, ausgehend von der Bezugshöhe EFH

1.4 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

1.4.1 WR 1 besondere Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
b = Gebäudeabmessungen bis 15 / 15 m, Verkettung durch 1 Doppelgarage mit Dach bis 6,50 / 6,50 m je Gebäude ist zulässig.

1.4.2 WR 2 besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
b = Gebäudeabmessungen bis 17 / 10 m, eingeschossige Verbindungsbauten mit Dach sind zulässig, wenn diese gegenüber den nicht angebauten Außenwänden der Hauptgebäude minde-stens 2,50 m zurückspringen.

1.4.3 WA 1 + 2 besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
b = Verkettete Gebäude mit Einzelwandlängen bis zu einem Gebäudeversatz oder einer Gebäudefuge von bis zu 17,00 m Gebäudefugen, mind. 3,00 m breit, Fugen und Gebäudeversätze mindestens 2,50 m tief; bei nicht verketteter offener Bauweise, Gebäudeabmessungen bis maximal 20 / 20 m.

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO und die GRZ bestimmt.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die im Lageplan festgelegte Stellung baulicher Anlagen und die Firstrichtung sind verbindlich.
Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an den jeweils anliegenden Baufeldgrenzen (parallele oder senkrechte Firststellung).

1.7 Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze
§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 14 BauNVO

1.7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außerhalb der Baugrenzen ist max. 1 Stellplatz in Verbindung mit Garagen- / Grundstückszufahrten zulässig. Stellplatzüberdachungen müssen von der Straße einen Abstand von min. 4,00 m einhalten.

1.7.2 Hundezwinger sind unzulässig. Sonstige Nebenanlagen bis 15 m³, Wintergärten und Gewächshäuser bis 20 m² sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Zur Sicherstellung der öffentlichen Versorgung sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Anschüttungen und Abgrabungen, Schaltschränke für Strom- und Telefonversorgung, Leuchtenfundamente der Straßenbeleuchtung und Schachtelemente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Diese dürfen unter OK Gelände bis zu max. 40 cm in die privaten Grundstücke eingreifen.

1.9 Flächen belastet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der im räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke. Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Meißen, ESAG und Telekom entsprechend Planeinschrieb.
- nach Eintrag im Lageplan -

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (1) Nr.17

Abgrabungen und Anschüttungen zur Einpassung von baulichen Anlagen in das vorhandene Gelände sind bis zu 1,00 m zulässig und mit Böschungen maximal 1:3 oder mit begrünten Stützmauern an das vorhandene Gelände anzugleichen.

1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen + Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) Nr. 26 BauGB.

1.11.1 Betonstützkeile, Hinterbeton von Randsteinen
an Verkehrsflächen können in einer Breite bis 15 cm und Tiefe bis 40 cm in private Grundstücke hineinragen und sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

1.11.2 Straßenböschungen,
die sich beim Ausbau der Erschließungsanlage ergeben, werden zum Ausgleich von Höhenunterschieden im Verhältnis Höhe zu Länge 1:1,4 an das vorhandene Gelände angeglichen.

1.12 Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Hecken, Klettergehölze und Dachbegrünungen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind mit Meldung der Fertigstellung (entspr. § 79 Abs. 1 SächsBO) der einzelnen Bauwerke der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

1.12.1 Pfg.1 Straßenbäume
An den im Plan verzeichneten Stellen sind mittelkronige Straßenbäume, Hochstamm, 3x v., mit Ballen, StU 16-18 cm, entlang der Straßen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Geringfügige Abweichungen (± 2 m) von den festgesetzten Baumstandorten sind ausnahmsweise zulässig, sofern stadttechnische oder verkehrliche Belange dies erfordern.

Leitarten Straßenbäume (Hochstamm):

- an der Nossener Straße		
Stieleiche		Quercus robur
Winter-Linde		Tilia cordata
- übrige Straßenbäume:		
Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Pflaume		Prunus
Wild-Birne		Pyrus
Mehlbeere		Sorbus aria

Pro Straßenzug sollte nur eine Baumart angepflanzt werden.

1.12.2 Pfg.2 Anpflanzung auf nicht überbauten und nicht befestigten Flächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, ortstypischen Arten dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen den geplanten Straßen und Fassaden der Gebäude sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten. *Nadelgehölze sind nicht zugelassen.*
Es ist je 500 m² Grundstücksfläche die Pflanzung eines mittelkronigen Laubbaumes oder Obstbaum-Hochstammes vorzusehen.
Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen:
Hochstamm, 3xv. StU 16-18.

1.12.3 Pfg.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Stauden
Die im Plan bezeichneten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Stauden anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Für die Pflanzung sind standortgerechte, ortstypische Arten zu bevorzugen, wobei der Laubholzanteil 95 % betragen sollte.
Flächen mit entsprechenden Festsetzungen dürfen nicht unter- und überbaut werden.
Qualität: Bäume: Hochstamm 3 x v. mit Ballen, STU 14-16, Heister: 2 x v. mit Ballen, STU 10 -12 und Sträucher: verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100
Quantität:1 Baum je 200 m², 1 Strauch je 5 m²

Bäume und Heister		
Winterlinde	-	Tilia cordata
Stieleiche	-	Querus robur
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Elsbeere	-	Sorbus torminalis
Feld – Ahorn	-	Acer campestre
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Gewöhnliche Hasel	-	Corylus avellana
Goldregen	-	Labumum anagyroides
Holzapfel	-	Malus sylvestris
Pflaume	-	Prunus
Steinweichsel	-	Prunus mahaleb
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Gewöhnlicher Flieder	-	Syringa vulgaris

Sträucher		
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Zierliche Deutzie	-	Deutzia gracilis
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Goldglöckchen	-	Forsythia-Arten
Gewöhnliche Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Lorbeerkirsche	-	Prunus laurocerasus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Blut-Johannisbeere	-	Ribes sanguineum
Wildrosen	-	Rosa rugosa, Rosa rubiginosa
Holunder	-	Sambucus nigra
Spierstrauch	-	Spiraea Arten
Weigelie	-	Weigela-Hybriden
Wolliger Schneeball	-	Vibunum lantana
Gemeiner Schneeball	-	Vibumum opulus

Stauden (Gehölzrand)
nachfolgende Arten werden empfohlen:

Buschwindröschen	-	Anemone nemorosa
Haselwurz	-	Asarum caudatum
Maiglöckchen	-	Convallaria majalis
Hohler Lerchensporn	-	Corydalis cava
Storchschnabel	-	Geranium macrorrhizum
Immergrün	-	Vinca minor

1.12.4 Pfg. 4 Tiefgaragengröße und –überdeckung
Die zusätzlich unterbaute Grundstücksfläche durch Tiefgaragen ist auf 25 % der zulässigen Gebäudefläche zu begrenzen. Dies gilt nicht für den Bereich des Vorgartens, hier ist keine Unterbauung zulässig.
Tiefgaragenbereiche,die nicht überbaut sind, sind intensiv zu begrünen auf mindestens 30 cm i.M. vollmineralischem Substrat über mind. 10 cm Drainschicht.
nachfolgende Arten werden empfohlen:

Stauden:		
Goldlauch	-	Allium moly
Kugellauch	-	Allium sphaerocephalon
Knäuelglockenblume	-	Campanula glomerata
Blutstorchschnabel	-	Geranium sanguineum
Johanniskraut	-	Hypericum perforatum
Dachiris	-	Iris tectorum

Frauenflachs	-	Linaria vulgaris
Wilder Gewürz-Organo	-	Origanum vulgare
Wilder Mauerpfeffer	-	Sedum sexangulare
Hohe Fetthenne	-	Sedum telephium
Teppich-Sedum	-	Sedum spurium
Gräser:		
Zittergras	-	Briza media
Amethystschwingel	-	Festuca amethystina
Federgras	-	Stipa pennata
Gehölze:		
Gemeine Felsenbirne	-	Amelanchier ovalis
Wacholder	-	Juniperus communis
Steinginster	-	Genista lydia
Flügelginster	-	Genista saggitalis

1.12.5 Pfg. 5 Fassadenbegrünung
Innerhalb des Plangebiets sind 10% der Fassadenflächen mit kletternden, bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen.

ohne Kletterhilfen:		
Wilder Wein	-	Parthenocissus quinquefolia (Haftscheibenranker)
Efeu	-	Hedera helix (Haftwurzelkletterer)
Kriechende Heckenkirsche	-	Lonicera acuminata (Schlinger)
mit Kletterhilfen:		
Anemonen-Waldrebe	-	Clematis montana
Blauregen	-	Wisteria floribunda
Pfeifenwinde	-	Arictolochia macrophylla
Echtes Geißblatt	-	Lonicera caprifolium
Kletterhortensie	-	Hydrangea petiolaris
Echter Wein (an Südfassaden) -		

1.12.6 Pfg. 6 Dachbegrünung
Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind dauerhaft zu begrünen. Die Art der Begrünung ist in Abhängigkeit von der maximalen Dachlast auszuwählen, mindestens einschichtigen 8 cm i.M. Aufbau aus vollmineralischem Substrat.
nachfolgende Arten werden empfohlen:

Arten: Moos-Sedum-Kraut-Gras-Mischung:		
Wiesenschafgarbe	-	Achillea millefolium
Schnittlauch	-	Allium schoenoprasum
Karthäuser-Nelke	-	Dianthus carthusianorum
Frühlings-Fingerkraut	-	Potentilla verna
Felsen-Fetthenne	-	Sedum reflexum
Milder Mauerpfeffer	-	Sedum sexangulare
Fetthenne	-	Sedum spurium
Dachwurz	-	Sempervivum arachnoideum
Feld-Thymian	-	Thymus serphyllum
Gemeiner Thymian	-	Thymus vulgaris
Blaugrüne Segge	-	Carex flacca
Schafschwingel	-	Festuca ovina
Platthalmrispe	-	Poa compressa
Schillergras	-	Koeleria glauca
Heidenelke	-	Dianthus deltoides
Regenbogenschwingel	-	Festuca amethystina
Oranges Habichtskraut	-	Hieracium aurant
Lavendel	-	Lavandula angustifolia
Dost	-	Origanum vulgare
Große Braunelle	-	Prunella grandiflora

1.13 Pflanzbindung
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
Pfb. Erhaltung von Bäumen
Der zeichnerisch festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu sichern und zu pflegen.
Abgängige Bäume sind durch Bäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen.
Geringfügige Abweichungen (± 2 m) von den festgesetzten Baumstandorten sind ausnahmsweise zulässig.

Arten:		
Feldahorn	-	Acer campestre
Rotblühende Roßkastanie	-	Aesculus x camea
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Holzapfel	-	Malus sylvestris
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Elsbeere	-	Sorbus torminalis

Obstbäume (Kirsche, Pflaume, Apfel, Birne, o.ä.)

1.14. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 Bau GB

Verkehrsflächen und Verkehrsgrün nach Eintrag im Lageplan
Verkehrsgrün
An den im Lageplan festgesetzten Standorten sind Kleinsträucher bis 0,60 m Wuchshöhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.15 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen § 8 Abs. 9 BNatschG i.V. mit § 9 SächsNatschG)

1.15.1 Als Ausgleich für künftige Flächenversiegelungen gelten innerhalb des Plangebietes:
- Pflanzgebote nach Punkt 1.12.1 bis 1.12.6 und 1.14
- Gestaltung der unbebauten Flächen nach Punkt 2.3.1 bis 2.3.4
Entsprechend Grünordnungsplan vom 24.01.2005 (Arge Völker/Große) stehen innerhalb des Plangebietes keine Flächen für den Ausgleich der Streuobstwiese/Magere Frischwiese (§ 26 Biotop gemäß SächsNatschG) zur Verfügung, somit muss dieser vollständig außerhalb des Plangebietes erfolgen.
Die Eingriffe in die Schutzgüter können im Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden, sodass zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und zusammen mit dem Ausgleich für das o.g. besonders geschützte Biotop weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich werden.
Vor Erschließungsbeginn des B-Plan-Geländes ist der Unteren Naturschutzbehörde der Umfang aller teilnehmenden Maßnahmen des Maßnahmenkatalogs gemäß Anlage zum Erschließungsvertrag vorzulegen. Das Kompensationsdefizit von 6.300 Punkten ist gemäß der Einzelleistungen der o.g. Maßnahmen dabei zu erreichen. Sofern weitere Flächen oder Maßnahmen hinzukommen, sind diese vorab und dem Umfang der im Betreff genannten Unterlagen der Unteren Naturschutzbehörde zur Bestätigung vorzulegen.

1.15.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Standortes sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten (Abnahme) vorzunehmen.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Standortes sind spätestens in der Pflanzperiode nach Realisierung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (Abnahme) vorzunehmen.

*1.16 Immissionsschutz
Es wird verwiesen auf das Gutachten der TBL Dresden vom 09.09.1998.
Folgende Schallschutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen:
An den Straßen- und Seitenfronten der Bebauung der 1. Baureihe zur Nossener Straße hin sind Fenster der Schallschutzklassen 2-3 erforderlich. Es wird empfohlen, die Räume mit erhöhtem Ruhebedarf der straßenabgewandten Seite zuzuordnen. Bei Anordnung dieser Räume zur Straßenseite sind schallgedämmte Belüftungsöffnungen vorzusehen.*

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 nach § 83 SächsBauO in der Fassung vom *01.10.2004* gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

2.1.2 Gestaltungssatzung „Elbtal und angrenzende Hanglagen" Meißen, in der Fassung vom 08.03.1995

2.1.3 SächsBestG vom 08.07.1994, rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2005.

2.2 Dach- und Fassadengestaltung § 83 Sächs. BauO und §§ 3 und 5 Gestaltungssatzung „Elbtal und angrenzende Hanglagen" Meißen.

2.2.1 Firstrichtung und Dachneigung - nach Eintrag im Lageplan -
zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit gleicher Dachneigung der gegenüber liegenden Dachflächen. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung, Gesimsausbildung und gleichem Dachüberstand auszuführen.

2.2.2 Dachaufbauten, Gauben und Zwerchgiebel sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu gestalten. Sie sind im

- WR 1 + 2 und WA 2 bis zu einer Breite von insgesamt 1/3 der Trauflänge, Giebelgauben und einem Zwerchgiebel pro Dachfläche bis zu einer Breite von je 2,50 m zulässig.
- WA 1 unzulässig.

Seitliche Abstände vom Hausgrund müssen mind. 2,0 m, von First, Grat und Traufe mind. 1,0 m und zwischen Einzelgauben mind. 1,5 m betragen. Die Höhe wird auf 2,0 m begrenzt.

2.2.3 Bei liegenden Dachflächenfenstern sind Seitenabstände vom Hausgrund mind. 2,0 m, von First, Grat und Traufe mind. 1,0 m Abstand zu halten.

2.2.4 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.2.5 Dacheindeckung aus naturroten Dachziegeln
Der Dachvorsprung darf im

- WR 1: 0,70 m nicht überschreiten. Überdeckungen von Loggien und Terrassen als Bestandteil von Dachflächen sind zulässig.
- WR 2: 0,50 m nicht überschreiten. Überdeckungen von Loggien und Terrassen als Bestandteil von Dachflächen sind zulässig.
- WA 1 und 2: 0,20 m nicht überschreiten. Überdeckungen von Loggien und Terrassen als Bestandteil von Dachflächen sind zulässig.

2.2.6 Ausstattungen im Bereich der Dächer
gemäß § 10 Gestaltungs- und Werbesatzung „Elbtal und angrenzende Hanglagen" Meißen

2.2.6.1 Antennenanlagen und Parabolspiegel in der Farbe der Dachfläche, Randabstand ≥ 2,0 m, für Satellitenempfang sind pro Gebäude zulässig. Für Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser ist pro Flurstück nur eine Gemeinschaftsanlage zulässig. Für Antennenanlagen und Parabolspiegel sind Wand-, Balkon- und Terrassenmontage unzulässig.

2.2.6.2 Zur Sonnenenergienutzung sind nichtspiegelnde Anlagen bis max. ¼ der zugehörigen Dachfläche zulässig. Sie müssen der zugehörigen Dachfläche in Neigung und Richtung folgen und nicht mehr als 10 cm über die OK Dachfläche herausragen.

2.2.7 Äußere Gestaltung der Gebäude und Anlagen

2.2.7.1 WR 2 und WA 1 + 2 gemäß § 3 und § 5 der Gestaltungs- und Werbesatzung „Elbtal und angrenzende Hanglagen" Meißen. Als Fensterteilung sind nur stehend rechteckige Formate zulässig. Die Gebäude und Nebengebäude sind zu verputzen. Reine Farben sowie Schwarz und Weiß dürfen für den Fassadenanstrich nicht verwendet werden.

2.2.7.2 WR 1: Die Gebäude und Nebengebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.Reine Farben sowie Schwarz und Weiß dürfen für den Fassadenanstrich nicht verwendet werden.

2.2.8 Werbeanlagen
-WA 1 + 2 gemäß § 8 der Gestaltungs- und Werbesatzung „Elbtal und angrenzende Hanglagen" Meißen.
-WR 1 + 2 Werbeanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig. Als Ausnahmen sind unbeleuchtete Hinweisschilder am Ort der Leistung bis 0,5 m² im Erd- oder Hanggeschoß in der Nähe des Haus-/Grundstückszuganges allgemein zulässig.

2.2.9 Garagen oder überdachte Stellplätze, die nebeneinander auf verschiedenen Grundstücken stehen, sind in Form, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, der unterbauten Flächen,der befestigten Flächen und der Einfriedungen
§ 83 Sächs. BauO

2.3.1 Flächen für PKW-Stellplätze und Zufahrten für PKW sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Rasenwabengitter zu befestigen. Fußwege sind wasserdurchlässig herzustellen.
Überdeckte Stellplätze sind mit dem gleichen Material wie die Fußwege zu pflastern.

2.3.2 Mülltonnen-Standplätze sind nur mit mind. 3,0 m Abstand von der Straße zulässig und sind einzugrünen. Massive Mülltonnenboxen, im Farbton der Hausfassade gestrichen, sind auch innerhalb der Abstandsflächen zulässig.
Standplätze sind sonnen- und windgeschützt zu errichten. Ein Mindestabstand zu Gebäudeöffnungen von 5,0 m sollte eingehalten werden.

2.3.3 Freiflächen, die nicht als Terrassen, Zugänge, Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, müssen mit heimischen Pflanzen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden –siehe 1.12.2, Pfg. 2-.
Befestigte Flächen für Terrassenflächen dürfen nicht größer als 15 m² sein. Sie sind so anzulegen, daß das Oberflächenwasser versickern kann.
Im WA 1 sind in Verbindung mit gewerblicher Nutzung Terrassenflächen größer als 15 m² zulässig.

2.3.4 Stützmauern
dürfen nicht höher als 1,50 m sein und sind als Trockenmauern aus Naturstein oder begrünte Mauern auszubilden. Höhere Geländesprünge, die sich aus der Erschließung oder Bebauung ergeben, sind als Geländeterrassen abzustufen.

2.3.4 Einfriedungen
gegenüber der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche sind vertikal gegliederte Einfriedungen als Stahl- oder Naturholzzäune sowie Hecken zulässig bis 1,50 m Höhe. Maschendrahtzäune oder Gittermatten sind unzulässig.
Im übrigen sind zwischen den Grundstücken Einfriedungen ohne Sockelmauern bis 1,50 m Höhe zulässig. Diese sind zu begrünen.

2.3.6 Straßen-, Wege- und Wasserbau
Die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z. B. Teer, Schlacken u.ä.) ist nicht zulässig.

2.4 *- entfällt -*

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZL. VORSCHRIFTEN

3.1 Abfallentsorgung
Die Anmeldung und Entsorgung von Abfällen hat gemäß den einschlägigen Satzungen des Landkreises Meißen zu erfolgen. *Die Merkblätter I und II des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal sind zu beachten.*
Das Anlegen eines Platzes zur Eigenkompostierung von organischen Abfällen je Wohngrundstück wird empfohlen.

3.2 Bodenschutz
lt. Merkblatt vom Staatlichen Umweltfachamt Radebeul "Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen" vom Dezember 1993.
Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen sind folgende Forderungen des Bodenschutzes bei der Realisierung von Bauvorhaben zu berücksichtigen:

3.2.1 Erdaushub
Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Die Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Innerhalb des Bauvorhabens ist ein Massenausgleich, soweit technisch möglich, anzustreben.

3.2.2 Bodenarten
Erdaushub ist getrennt nach Bodenarten (Oberboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen und einer Wiederverwendung zuzuführen.

3.2.3 Oberboden (Mutterboden)
Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten.

3.2.4 Unterboden / mineralischer Untergrund
Dieser ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Mit überschüssigem Boden ist entsprechend Ziffer 3.4.1 zu verfahren.

3.2.5 Durchmischung von Boden
Boden ist grundsätzlich nach Bodenarten zu trennen. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

3.2.6 Anschüttungen
Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Anschüttungen im Zuge einer Wiederverwertung von Erdaushub an Ort und Stelle oder im Zuge einer Rekultivierung sind auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.
Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, daß Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.

3.3 Vermessungspunkte
Im Plangebiet befinden sich 4 Punkte des Aufnahmenetzes, die nach Sächs. Vermessungsgesetz geschützt sind und erhalten werden müssen. Die genaue Lage ist beim Staatlichen Vermessungsamt zu erheben. *Aus Gründen des Grundeigentums und der Planungssicherheit sollten bei der Umsetzung von Planungen gefährdete Grenzmarken durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden.*

*3.4 Flächen für die Feuerwehr
Flächen für die Feuerwehr müssen der DIN 14090 entsprechen. Diese Flächen sind für eine Achslast von mind. 10 to. auszulegen, dies gilt insbesondere für die geplante Wendeplatte.*

*3.5 Archäologie:
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.*

4. HINWEISE

4.1 Zur Sicherung der Erschließung
ist ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Meißen und dem Maßnahmenträger abgeschlossen.
Die Abwasserversorgung ist sicherbar. *Die Abwasserbeseitigungsplanung ist der Unteren Wasserbehörde vorzulegen bzw. nach § 67 Abs. 4 SächsWG anzuzeigen.*

4.2 Zur Sicherung der Versorgung mit Trinkwasser, Gas und Elt. Energie
ist ein Erschließungsvertrag zwischen den Meißner Stadtwerken MSW und dem Maßnahmenträger abzuschließen. Die Versorgung mit:
4.2.1 Trinkwasser ist grundsätzlich möglich.
4.2.2 Gas ist grundsätzlich möglich.
4.2.3 Strom ist grundsätzlich möglich.

4.3 Telekommunikation
Zur Versorgung des Gebietes sind neue Telekommunikationsanlagen erforderlich. Mindestens 5 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind diese schriftlich der Telekom anzuzeigen. Die rechtzeitige Abstimmung der Leitungszonen, die Koordinierung Tiefbau/Straßenbau/Leitungsbau hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen.

STADT: *GROSSE KREISSTADT* MEISSEN 090 - 800

LAND: SACHSEN

BEBAUUNGSPLAN „WOHNSIEDLUNG" SCHREBERSTRASSE – ABSCHNITT 1/1"

vom 07.01.2005
geändert am 08.06.2006

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 26.05.2004, Beschluss-Nr. 11-54/04. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Meißner Amtsblatt" am 25.08.2004 erfolgt.
Olaf Raschke, Oberbürgermeister — Siegel — Meißen, 12.06.2006

2. Die für Raumordnung und Regionalplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Olaf Raschke, Oberbürgermeister — Siegel — Meißen, 12.06.2006

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom Oktober 1998 bis zum Dezember 1998 durchgeführt worden.
Olaf Raschke, Oberbürgermeister — Siegel — Meißen, 12.06.2006

4. Der Stadtrat hat am 01.03.2006, Beschluss-Nr. 04-18/06 den Entwurf des B-Planes „Wohnsiedlung Schreberstrasse – Abschnitt 1/1" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Olaf Raschke, Oberbürgermeister — Siegel — Meißen, 12.06.2006

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.03.2006 und 30.03.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Olaf Raschke, Oberbürgermeister — Siegel — Meißen, 12.06.2006

6. Der Entwurf des B – Planes "Wohnsiedlung Schreberstrasse – Abschnitt 1/1", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.04.2006 bis zum 17.05.2006 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
Montag, Mittwoch, Donnerstag von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 15.30 Uhr
Dienstag von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 18.00 Uhr
Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.03.2006 und am 21.04.2006 im "Meißner Amtsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Olaf Raschke, Oberbürgermeister — Siegel — Meißen, 12.06.2006

7. Der katastermäßige Bestand wurde mit Schreiben vom 06.04.2006 als geprüft angesehen.
Leiter des Vermessungsamtes — siehe Verfahrensakte — Großenhain, den 06.04.2006

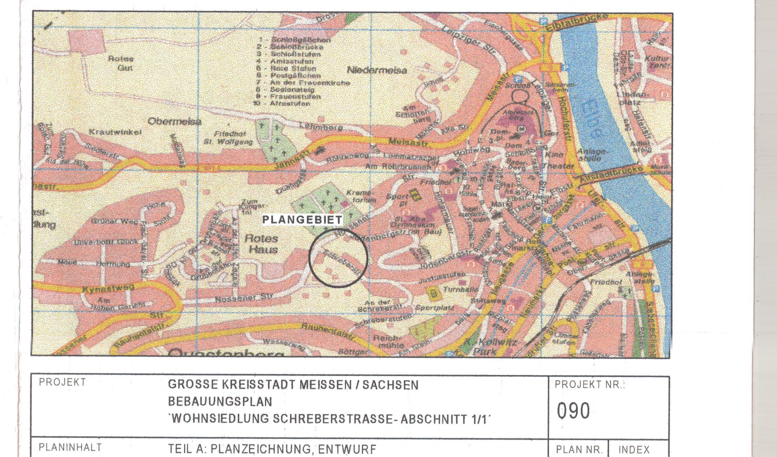
8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.06.2006 ~~und am ....200..~~ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Olaf Raschke, Oberbürgermeister — Siegel — Meißen, 10.07.2006

9. Der Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger wurde am 25.01.2006/01.03.2006 abgeschlossen.
Olaf Raschke, Oberbürgermeister — Siegel — Meißen, 10.07.2006

10. Der B –Plan"Wohnsiedlung Schreberstrasse – Abschnitt 1/1", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.06.2006 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am 28.06.2006 gebilligt.
Olaf Raschke, Oberbürgermeister — Siegel — Meißen, 10.07.2006

11. Die B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Olaf Raschke, Oberbürgermeister — Siegel — Meißen, 10.07.2006

12. Der B-Plan „Wohnsiedlung Schreberstrasse – Abschnitt 1/1" 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 am 14.07.2006 im "Meißner Amtsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.07.2006 in Kraft getreten.
Olaf Raschke, Oberbürgermeister — Siegel — Meißen, 26.07.2006



PROJEKT	GROSSE KREISSTADT MEISSEN / SACHSEN BEBAUUNGSPLAN `WOHNSIEDLUNG SCHREBERSTRASSE- ABSCHNITT 1/1´			PROJEKT NR.: 090	
PLANINHALT	TEIL A: PLANZEICHNUNG, ENTWURF TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNG (MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN)			PLAN NR.: 810	INDEX: A
GEZEICHNET: LANGER	GEÄNDERT: 08.06.2006	FORMAT: DIN A1	DATUM: 07.01.2005		
ARCHITEKT	ARCHITEKTENGRUPPE KOOP + SINGER KÖTITZERSTRASSE 24, 01640 COSWIG; TEL: 03523/ 73795; FAX: 03523/ 73796				
VERMERKE	Textteil und Planteil ergänzt am 08.06.2006				