A	WA	I+D	140qm –
	o	E	SD>= 48° FHmax 8.50m
B	WA	I+D	180qm –
	o	ED	SD>= 48° FHmax 9.00m
C	WA	II	200qm –
	o	ED	SD,WD 35–45° FHmax 11.20m
D	WA	II	140qm –
	o	ED	SD,WD 35–45° FHmax 11.20m
E	WA	I+D	140qm –
	o	E	SD,WD 35–45° FHmax 8.50m
F	WA	I+D	130qm –
	o	E	SD>= 48° FHmax 8.50m
G	WA	I+D	120qm –
	o	E	SD>= 48° FHmax 8.50m
H	WA	I+D	180qm –
	o	ED	SD>= 48° FHmax 8.50m

LEGENDE

Planung

- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Baulinie § 23(2) BauNVO
- Baugrenze § 23(3) BauNVO
- Firstrichtung § 9(12 BauGB
- Verkehrsfläche — Gehweg, Fahrbahn, Mischfläche § 9(1)11 BauGB
- Verkehrsgrün § 9(1)11 BauGB
- private Grünfläche § 9(1)15 BauGB
- Fläche zum Schutz der Landschaft (Streuobstwiese) § 9(1)20 BauGB
- geplanter Baum (Pflanzgebot) § 9(1)25a BauGB
- Garagenfläche § 9(1)4 BauGB
- GFH / FH max — Erdgeschoßfußbodenhöhe mühN / Firsthöhe max. § 9(2) BauGB, § 83 SächsBO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9(7) BauGB
- Abgrenzung unterschied. Nutzung § 16(5) BauNVO
- geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)
- Kinderspielplatz
- Bebauungsvorschlag

Bestand

- Kulturdenkmal § 9(6) BauGB
- vorh. Hauptgebäude
- vorh. Nebengebäude
- Wasserbecken
- vorh. Baum (Pflanzbindung) § 9(1)25b BauGB
- Flurstücksnummer

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse 0 = Vollgeschoß im Dach	
Grundfläche	Geschoßfl.zahl Baumassenzahl	GFZ BMZ
Bauweise	Bauweise	

Dachform / Dachneigung
SD = Satteldach
FD = Flachdach
WD = Walmdach
FHmax = maximale Firsthöhe

TEIL B

Textteil zum Bebauungsplan " Eigenheimsiedlung Bohnitzsch–West " , 01662 Meißen

I RECHTSGRUNDLAGEN

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I.S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl.I.S.2049).

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB–MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622)

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV0 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. S.889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. S.1458)

die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1994 (SächsGVBl. S.1401), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.1996 (Sächs.GVBl. S.122)

das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1994 (SächsGVBl. S.1601), ber. am 20.02.1995 (SächsGVBl. S.106)

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB und §§1–15 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO i.V.m. §1 (4) BauNVO

Zulässig sind die Nutzungen nach §4 (2) BauNVO (1.Wohngebäude, 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).
Ausnahmen im Sinne des §4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß §1 (6) 1 BauNVO nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB und §§16–21a BauNVO)

Die maximal zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen in m. (BauNVO §16 (2) 1) und die Zahl der Vollgeschosse siehe Einschriebe in den jeweiligen Nutzungsschablonen. Zusätzliche Vollgeschosse, die im Dachraum entstehen dürfen, sind mit einem "D" bezeichnet (z.B. "1+D").
Bei Doppelhäusern gilt je Haushälfte jeweils die Hälfte der maximal zulässigen Grundfläche.

1.3 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§22 (2) BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser, bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe Planeinschrieb).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BauGB) i.V.m. §23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. §23 (1) BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Bauteile, die bereits bestehen, sind nicht an die Einhaltung der Baulinien gebunden.

Die Hauptfirstrichtungen ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Untergeordnete Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

1.5 Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB und §14 (1) BauNVO)

Es wird je Grundstück jeweils 1 Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von 15 qm zugelassen.

1.6 Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb zulässig.

1.7 Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

Die Straßen "Am Bogen" und "Hohe Wiese" sind als Mischverkehrsflächen (Wohnstraßen) festgesetzt.

1.8 Pflanzgebote (§9 (1) 25a BauGB)

Neupflanzungen sind vorzugsweise mit heimischen Gehölzen vorzunehmen.
Beispielhafte Pflanzliste:

Bäume	Sambucus nigra	Holunder
	Quercus robur	Stieleiche
	Fagus silvatica	Rotbuche
	Aesculus hippocastanum	Kastanie
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Hochstämmige fruchttragende Obstbäume	
Sträucher	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus belulus	Hainbuche
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Rot. Hartriegel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Prunus spinosa	Schlehe
	Taxus	Eibe

Beim Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 80 cm in 1,00m Höhe muß eine Neupflanzung erfolgen.

1.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) 26 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 60 cm sind zulässig.

Erforderliche Fahrbahn– und Gehwegbegrenzungssteine und deren Stützfundamente, können auf den Baugrundstücken bis zu einer Breite von max. 50 cm erstellt werden und sind dort zu dulden.

1.10 Höhe baulicher Anlagen (§9 (1) 1 BauGB i.V.m. §16 (3) 2 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist auf die in der Nutzungsschablone festgesetzte maximale Firsthöhe begrenzt. Dies Firsthöhe wird gemessen ab der durch die Bauaufsicht oder durch Planeinschrieb festgesetzte EFH oder – bei bestehender Bebauung – ab der vorhandenen EFH bis Oberkante Hauptfirst.
Ein Kniestock bis max. 60 cm – gemessen von OK Decke bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut – ist zulässig.

1.11 Höhenlage baulicher Anlagen (§9 (2) BauGB)

1.11.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist mit einer Toleranz von ± 20 cm einzuhalten. Bei bebauten Grundstücken gilt die ursprüngliche EFH, bei den unbebauten Grundstücken siehe Planeinschrieb.

1.11.2 Geländehöhe
Die neuen Geländehöhen dürfen max. ± 1,00 m vom vorhandenen Gelände abweichen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§83 SächsBO i.V.m. §9 (4) BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§83 (1) 1 SächsBO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung
Es werden gemäß Planeinschrieb Satteldächer zugelassen. Doppelhaushälften müssen jeweils die gleiche Dachneigung einhalten. Dachaufbauten sowie Zwerchgiebel sind erlaubt. Dachaufbauten dürfen eine max. Länge von 2,50m haben uns müssen mind. 1,50 m vom Ortgang entfernt sein. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Einhüftige Dächer sind nicht zugelassen.
Glänzende Dachmaterialien (Metallbleche) sind unzulässig.

Für freistehende Garagen sind nur Satteldächer mit mindestens 35° Dachneigung zugelassen. Grenzgaragen können ausnahmsweise mit einem begrünten Flachdach ausgeführt sein.

2.1.2 Fassaden
Wandflächen sind verputzt auszuführen. Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zugelassen. Ebenso sind auffällende Farben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 0–15 und 80–100) unzulässig.

2.2 Einfriedungen (§83 (1) 4 SächsBO)

Gemauerte oder betonierte Einfriedungen sind bis max. 0,50m Höhe erlaubt. Einfriedungen aus Drahtgeflecht und Stahl– oder Holzpfosten dürfen eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Geländehöhe). Generell ist von der Grassenbegrenzungslinie ein Abstand von 0,50m einzuhalten. Einfriedungen müssen grundsätzlich aus Gründen des Orts– und Landschaftsbildes mit Pflanzen eingegrünt werden.

2.3 Bodenbeläge (§83 (1) 4 SächsBO)

Für PKW–Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen) zu verwenden.

2.4 Werbeanlagen (§83 (1) 1 SächsBO)

Unbeleuchtete Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 0,5 qm sind zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Die Flurstücksgrenzen der Plangrundlage sind aus älterem Kartenmaterial digitalisiert und mit den Ergebnissen der Beflaeung weitestgehend in Übereinstimmung gebracht. Es sind daher hinsichtlich der Maßgenauigkeit Abweichungen möglicht Im Zweifelsfall gilt die Darstellung der Planzeichnung.
Die Darstellung geplanter Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

3.2 Energiegewinnungsanlagen müssen – sofern solche vorgesehen sind – mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden.

3.3 Um eine ressourcenschonende Bewässerung der Außenanlagen und die Entlastung der Kläranlage mit Regenwasser zu fördern, wird die Verwendung von Regenwasserauffangbehältern (Zisternen) empfohlen.

3.4 Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver– und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Bundespost zu beachten. Vorhandene Fernmeldeanlagen dürfen weder gefährdet noch dürfen notwendige Aufgrabungen unsäßlich von Störbeseitigungen behindert werden. Sollten durch vorgesehene Neupflanzung von Bäumen die bestehenden Fernmeldeanlagen verlegt werden müssen, wird darauf aufmerksam gemacht, daß die entstehenden Verlegungskosten aufgrund der Bestimmungen des Telegraphenwegegesetzes zu Lasten des Antragstellers gehen.

3.5 Im Plangebiet angetroffene Quellen oder Hangwasseraustritte sind in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt zu fassen und über separate Frischwasserleitungen dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Für die Fassung ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

3.6 Gemäß §20 SächsDSchG besteht für Bodenfunde eine Meldepflicht.

3.7 Auf die Allgemeinen Hinweise und Anregungen zur Bauleitplanung, Fachgebiet Wasser und Fachgebiet Abfall/Altlasten/Boden des Staatlichen Umweltfachamtes Radebeul wird hingewiesen.

3.8 Eine Zisternenwassernutzung darf ausschließlich für Beregnungszwecke im Gartenbereich verwendet werden.

3.9 Leitungstrassen aller Art (auch Hausanschlußleitungen) sind von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen usw. freizuhalten. Der Bauherr hat die durch Neu– bzw. Ausbau erforderlichen Hausanschlüsse (Gas, Wasser) bei den Meißener Stadtwerken gesondert zu beantragen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 28.06.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Meißner Amtsblatt" am 06.07.1995 erfolgt.
   Dr. Pohlack, Bürgermeister — Siegel — Meißen, 20.05.1996
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs.1 Nr.1 BauGB beteiligt worden.
   Dr. Pohlack, Bürgermeister — Siegel — Meißen, 20.05.1996
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 05.10.1995 (Informationsveranstaltung) und vom 06.10.1995 bis 20.10.1995 (Gelegenheit zur Unterrichtung) durchgeführt worden.
   Dr. Pohlack, Bürgermeister — Siegel — Meißen, 20.05.1996
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.1995 und 15.05.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Dr. Pohlack, Bürgermeister — Siegel — Meißen, 20.05.1996
5. Der Stadtrat hat am 24.04.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Dr. Pohlack, Bürgermeister — Siegel — Meißen, 20.05.1996
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.06.1996 bis zum 05.07.1996 während folgender Zeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

   Montag, Mittwoch , Donnerstag von 7 bis 15.30 Uhr
   Dienstag von 7 bis 18 Uhr, Freitag von 7 bis 12.30 Uhr

   Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.05.1996 im "Meißner Amtsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Dr. Pohlack, Bürgermeister — Siegel — Meißen, 1.10.1996
7. Der katastermäßige Bestand am 13.05.1996 wird als richtig bescheinigt.
   — — siehe Verfahrensakte
   Leiter d. Vermess.Amtes — Seite 191 — Ockrilla, 13.05.1996
8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.04.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Dr. Pohlack, Oberbürgermeister — Siegel — Meißen, 22.05.1997
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde am 30.04.1997 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am 30.04.1997 gebilligt.
   Dr. Pohlack, Oberbürgermeister — Siegel — Meißen, 22.05.1997
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.07.1997, AZ 51.1–25112.20–80 Meißen 25 unter Bestimmungen und Maßgaben – erteilt.
   Dr. Pohlack, Oberbürgermeister — Siegel — Meißen, 29.07.1997
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom ..–..–199.. erfüllt (Beschluß–Nr. ..–..–../9), die Hinweise sind beachtet.
   Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....1997, AZ ..–...–..–... Meißen ... bestätigt.
   Dr. Pohlack, Oberbürgermeister — Siegel — Meißen, ...1997
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
   Dr. Pohlack, Oberbürgermeister — Siegel — Meißen, 29.07.1997
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 02.08.1997 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, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.08.1997 in Kraft getreten.
   Dr. Pohlack, Oberbürgermeister — Siegel — Meißen, 02.08.1997

Bebauungsplan der Stadt **MEISSEN**

Landkreis MEISSEN

Gebiet **EIGENHEIMSIEDLUNG BOHNITZSCH–WEST**

Maßstab 1:1000 — Datum 20.03.96, 28.08.96, 17.02.97

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 22.07.97
Az: 51.1–25112.20–80 Meißen 25
Dresden, 25.07.97

Satzung der Stadt Meißen über den Bebauungsplan für das Plangebiet "Eigenheimsiedlung Bohnitzsch – West"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I.S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 d. Gesetzes v. 20.12.1996 (BGBl.I.S. 2049), sowie nach § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S.1401), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.März 1996 (SächsGVBl. S. 122) wird nach Beschlußfassung des Stadtrat Meißen vom **Bauwerk**und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan für das Plangebiet "Eigenheimsiedlung Bohnitzsch–West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) der AGOS Arbeitsgruppe Objekt und Stadtplanung Stuttgart,erlassen:

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1000 in der Fassung vom 17.02.1997

Teil B: textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung

AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung
Dipl–Ing. M. Breuninger
Freier Architekt und Stadtplaner SRL
Rebhalde 37, 70191 Stuttgart, Tel. 0711–257 87 17
H.–Kückerth–Str. 51, 71332 Waiblingen, Tel. 07151–52038
AGOS