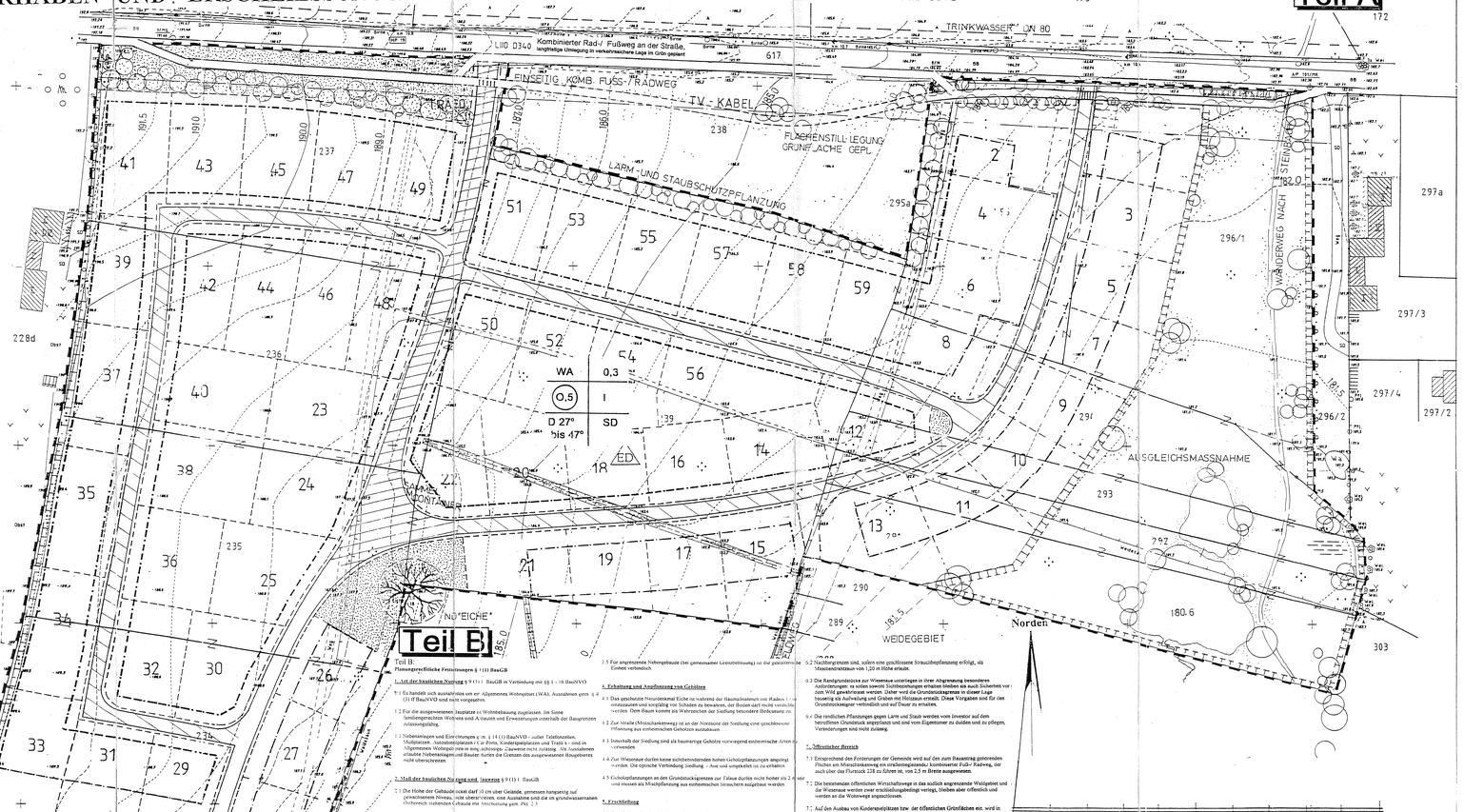
SCHWEDENSIEDLUNG STEINBACH
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Am Mistschänkenweg
Maßstab 1:500

TEIL A PLANZEICHNUNG



LEGENDE:

Festsetzungen / Rechtsgrundlagen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 1 (1) BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
0,3 Grundflächenzahl
(0,5) Geschoßflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 (2) BauNVO
O Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD Satteldach
D 27°-47° Dachneigung
Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen (Bestand)
Straßenflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Fahrrradw.
Selbstfahrer Wohnweg mit beidseitigen Ausweichspuren
Selbstfahrer Wohnweg mit beidseitigen Ausweichspuren Aufhängestreifen
Wohnstraße mit beidseitigen Ausweichspuren
Öffentlicher, kombinierter Fuß-/Radweg

Grünflächen / Pflanzung
§ 9(1) Nr. 15 BauGB
Gebiet-Schutzstreifen (Pflanzgebot)
HD geschnittener Baum (Eiche)
Anpflanzflächen BNatSchG Pflanzgebot
Off. Grünfläche

Sonstige Planzeichen
§ 9(1) Nr. 1 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des V+E Planes
Vorhandene Gebäude (mit Grenzabstand)
Vorhandene Grundstücksgrenze
Aufgelassene Grundstücksgrenze
Geplante Grundstücksgrenze
290 Flurstücksbezeichnungen
12 Baulastnummer

Nachrichtliche Mitteilungen
Hochspannungsleitung
TV-Kabel

Teil B:

Textliche und zeichnerische Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 - 16 BauNVO

1.1 Es handelt sich ausnahmslos um ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Ausnahmen gem. § 4 (3) ff BauNVO sind nicht vorgesehen.

1.2 Für die genehmigungsfreien Anlagen zu Wohnbebauung zugelassen. Im Seine familiengerechten Einheiten sind Abstellplätze und Einstellungen innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3 Nebenanlagen und Einrichtungen z. B. § 14 (1) BauNVO - außer Telefonzellen, Müllplätzen, Ausnahmsplätzen / Car Ports, Kinderspielplätzen und Trafo's - sind in Allgemeinen Wohngebiet nur in eng schließen. Zulässig. Als Ausnahmen erlaubte Nebenanlagen und Bauten dürfen die Grenzen des ausgewiesenen Baugebietes nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Die Höhe der Gebäude darf 10 cm über Gelände, gemessen hangseitig auf gewachsenem Niveau, nicht überschreiten, eine Ausnahme sind die im grundwasserstand Dachbereich notwendigen Lichtschächte mit Abschattung gem. Pkt. 2.3

2.2 Der Standort der Gebäude ist innerhalb der Baugrenzen vorgegeben - generell ist im Sinne maximaler Nutzung des Grundstücke auch eine Grenzbebauung, ggf. mit Zubengebäuden, zulässig.

2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen im Gelände sind nur insoweit gestatten, als die Gebäude aus dem Grundwasserbereich zu bringen und (Dürbereich) oder der Einbau des Hausanschlusses zur Geländeoptimierung genutzt wird.

3. Gestaltung der baulich in Anlagen

3.1 Für die Ausführung der Gebäude und neben den Maßgaben der Satzung nur helle (aber keine weißen) verputzte Wandflächen oder Holzverbindungen gestattet.

3.2 Im Interesse des Gesamtbildes der Siedlung sind nur Steildächer in rotbrauner Ziegeldeckung gestattet.

3.3 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptbau in Farbgebung und Gestaltung anzupassen. Die entsprechende Traufhöhe der Nebengebäude beträgt 2,20 m.

3.4 Die Nebengebäude sind aus dem Hauptbau heraus zu entwickeln, d.h. die Dächer sind entweder aus dem Hauptbau ohne Versatz abzuleiten oder der Baukörper ist mit seinem Flachdach unter die Traufe zu setzen.

3.5 Für angrenzende Nebengebäude (bei gemeinsamer Grenzbebauung) ist die gestalterische Einheit verbindlich.

4. Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen

4.1 Die gepflanzte Hirschkernbaum Eiche ist während der Baumaßnahmen mit Kabeln, Leitungen, Baustoffen und sonstiges vor Schäden zu bewahren, der Boden darf nicht verdichtet werden. Dem Baum kommt als Wahrzeichen der Siedlung besondere Bedeutung zu.

4.2 Zur Straße (Mistschänkenweg) ist an der Nordseite der Siedlung eine geschlossene Pflanzung aus einheimischen Gehölzen aufzubauen.

4.3 Innerhalb der Siedlung sind als baumartige Gehölze vorwiegend einheimische Arten zu verwenden.

4.4 Zur Wiesenaue dürfen keine sichtbehinderten hohen Gehölzpflanzungen angelegt werden. Die optische Verbindung Siedlung - Aue soll unbehindert ist zu erhalten.

4.5 Gehölzpflanzungen an den Grundstücksgrenzen zur Talaue dürfen nicht höher als 2,5 sein und müssen als Mischpflanzung aus einheimischen Sträuchern angelegt werden.

5. Erschließung

5.1 Die Siedlung ist als verkehrsberuhigte Zone zu gestalten.

5.2 Die Siedlung wird überwiegend mit beliebigem Wohnwegen erschlossen und im Einbahnverkehr befahren. Die Wohnwege sind als 3,5 m breite Ihre Fahrbahn (Asphaltdecke oder Pflaster) auszubauen und einwässern über das Fließbord in den Straßengraben 1 m breiten versiegelungsfreien Belag, z.B. Beton-/ Rasen - Gittersteine.

5.3 Die verkehrte Zufahrt erfolgt bis zur Eiche als zweibahnige Wohnstraße von 5 m Breite mit beidseitigen 1 m breiten versiegelungsfreien Belag, z.B. Beton / Rasen - Gittersteine, ohne Hochbord und Einwässerung.

5.4 An allen Wegen und Straßen sind generell mit BG - Steinen belüftete Aufstellflächen für Gase auf eigenem Grund anzulegen (z.B.R. 2 St. pro WE), auch die Zufahrt zu Garage / Car Port bzw. zum eigenen Abstellplatz ist in BG - Steinen auszubilden. Die Breite der Abstellflächen vor dem Haus beträgt für Senkrechtaufstellung 3 m für Längsaufstellung 2,5 m.

6. Einzelbauweg

6.1 Einkaufungen zum öffentlichen Raum sind grundsätzlich nur in oder hinter der Baulinie/linie gestattet. Erlaubt sind nur Hölz - Stacketen - Zäune von max 100 cm Höhe in einfacher Art und naturfarben. Die Einpflanzung von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken ist erwünscht, sollte aber 1,80 m nicht überschreiten.

6.2 Nachbargrenzen sind, sollen eine geschlossene Strauchbepflanzung erfolgt, als Maximalentstehen von 1,20 m Höhe erlaubt.

6.3 Die Randgrundstücke zur Wiesenaue unterliegen in ihrer Abgrenzung besonderen Anforderungen: es sollen sowohl Sichtbeziehungen erhalten bleiben als auch Sicherheit vor / dem Wild gewährleistet werden. Daher wird die Grundstücksgrenze in dieser Lage hinuntergezogen und Grünen mit Holzlatten erstellt. Diese Vorgaben sind für den Grundstückseigner verbindlich und auf Dauer zu erhalten.

6.4 Die randlichen Pflanzungen gegen Lärm und Staub werden vom Investor auf dem benoffenen Grundstück angepflanzt und sind vom Eigentümer zu dulden und zu pflegen. Veränderungen sind nicht zulässig.

7. Öffentlicher Bereich

7.1 Entsprechend den Forderungen der Gemeinde wird auf dem zum Bauantrag gehörenden Flächen ein Mindestabstand von einschließlich, kombinierter Fuß-/ Radweg, der auch über das Flurstück 238 zu führen ist, von 2,5 m Breite ausgewiesen.

7.2 Die benehmen öffentlichen Wirtschaftswege in das südlich angrenzende Waldgebiet und die Wiesenaue werden zwar erschließungsbedingt verlegt, bleiben aber öffentlich und werden an die Wohnwege angeschlossen.

7.3 Auf den Ausbau von Kinderspielplätzen bzw. der öffentlichen Grünflächen wird, in Anbetracht der optimalen Verbindung zu einer erschlossenen Landschaft verzichtet. Lediglich im Bereich der geschützten Eiche sind Bänke vorgesehen.

7.4 Pflanzgebotsbäume sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie optisch nicht verkaum werden (umpflanzen, einreihen, kein Standort im Vorgartenbereich). Der Einzelstandort ist vorlage- und zustimmungspflichtig.

8. Abwasserversorgung und Oberflächenwasserableitung

8.1 Häuslicher Abwasser werden dem geplanten Hauptsammler der Gemeinde Steinbach zugeführt.

8.2 Die Entwässerung der Straßen erfolgt aus ökologischen Gründen durch einseitige Neigung der Straßen und Versickerung in den angrenzenden versiegelungsfreien Flächen.

8.3 Auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund zu versickern. Den Grundstückseigern wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen dringend empfohlen, das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Brauchwasserspeicher zu speichern.

Die Flurstücksgrenzen wurden von Katasteramtes digitalisiert.
Sie dienen nur zu übersichtszwecken
LEHMGRUBEN DR.-ING. + HD.
Sachverständ. Ingenieur öffentl. bestellt und vereidigt

Gemeinde STEINBACH
Schwedensiedlung am Mistschänkenweg

Vorhaben- und Erschliessungsplan
überarbeiteter Entwurf Juli 1993 Maßstab 1:500

Verfasser:
Professor Dr.-Ing. habil Harald LINKE
Ingenieurbüro LINKE & ELSCHNER

Blatt Nr. **1**

Gemeindeverwaltung
Steinbach

SATZUNG

der Gemeinde Steinbach über den Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 1
für das Wohngebiet am Mistschänkenweg,

Flurstücke:
234, 235, 236, 237, 239, 291, 292, 293, 294, 295, 295a, 296/1

Aufgrund des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986, 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 sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.03.93 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet am Mistschänkenweg, Flurstücke Nr. 234, 235, 236, 237, 239, 291, 292, 293, 294, 295, 295a, 296/1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Gründordnungsplan (Teil C), erlassen:

Teil A - Planzeichnung vom 19.07.1993

Maßstab 1:500
Zeichenerklärung
Bestimmungen
Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen:
Hochspannungskabel, TV-Leitung

Darstellung ohne Normcharakter:

Teil B - Text

Teil C - Grünordnungsplan

Überarbeitung vom 19.07.1993
21 Seiten Text
Zeichnungen

Nachtrag zum Grünordnungsplan 20.07.1993
1. Nachweisführung zur Eingriffsregelung
2. Plan Blatt Nr. 3: Ausgleichsmaßnahmen

Verfahrensvermerke

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Steinbach, 11.05. 1993 Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.06.91, 26.06.91 und 30.09.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Steinbach, 11.05. 1993 Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 11.04.91 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Steinbach, 11.05. 1993 Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.06.91 bis zum 15.08.91 während der üblichen Öffnungszeiten im Gemeindeamt Steinbach nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 14.06.91 bis zum 12.07.91 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Steinbach, 11.05. 1993 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.11.91 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Steinbach, 11.05. 1993 Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 27.11.91 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Steinbach, 11.05. 1993 Der Bürgermeister

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.11.91 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.11.91 gebilligt.
Steinbach, 11.05. 1993 Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat am 18.01.93 den Grundordnungsplan und daraus resultierende Änderungen zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde beschlossen.
Steinbach, 11.05. 1993 Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat am 10.05.93 den geänderten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Steinbach, 11.05. 1993 Der Bürgermeister

10. Der geänderte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.06.93 bis zum 08.07.93 während der üblichen Öffnungszeiten im Gemeindeamt Steinbach nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 09.06.93 bis zum 08.07.93 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Steinbach, 28.06. 1993 Der Bürgermeister

11. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.06.93 und 18.06.93 zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf aufgefordert worden.
Steinbach, 28.06. 1993 Der Bürgermeister

12. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf am 15.07.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Steinbach, 21.07.93 1993 Der Bürgermeister

13. Der katastermäßige Bestand am 21.7.93 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Steinbach, 21.07 1993 Der Bürgermeister

14. Der geänderte Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C), wurde am 15.07.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.07.93 gebilligt.
Steinbach, 21.07.93 1993 Der Bürgermeister

15. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.9.93 Az: 32-2563-1/96 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Steinbach, 02.11 1993 Der Bürgermeister

16. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.
Steinbach, 1993 Der Bürgermeister

17. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), und dem Grünordnungsplan (Teil C), wird hiermit ausgefertigt.
Steinbach, 22.11. 1993 Der Bürgermeister

18. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 in der Zeit vom 10.12.93 bis zum 24.12.93 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.12.93 in Kraft getreten.
Steinbach, 22.11. 1993 Der Bürgermeister

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 06.09.93 (Az: 32-2563-1/96)
Im Auftrag
Dresden, den 10.01.94