Zeichenerklärung:

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90, § 2 (1), vom 18.12.1990 für den Änderungsbereich

Art der baulichen Nutzung

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 Grundflächenzahl
GFZ 0,6 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 4,00 m max. zulässige Traufhöhe, (Bezugspunkt Erdgeschoßfußbodenhöhe)
FH = 9,00 m max. zulässige Firsthöhe (Bezugspunkt Erdgeschoßfußbodenhöhe)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie
P öffentliche Parkflächen
Fussgängerbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

vorh. TW-Leitung entfällt; wird umverlegt

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen, Erhalten und Wegfall von Bäumen

Erhaltung Bäume

Leitungsrechte

Lr Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Entsorgungsträgers Regenwasser

Nutzungsabgrenzung

Abgrenzung unterschiedlicher Arten bzw. Maße der baulichen Nutzung

II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90, § 2 (2), vom 18.12.1990 für den Änderungsbereich

Änderungsbereich

Hauptfirstrichtung

zugelassene Hauptfirstrichtung

Dachformen

SD Satteldach zugelassen
KWD Krüppelwalmdach zugelassen
WD Walmdach zugelassen

Dachneigungen

DN 38° – 45° zulässige Dachneigungen
min. 38°
max. 45°

Baufeldmaße

17,00m
18,50m
19,00m
3.00
3.50
4.00
5.00
6.00
6.50
Baufeldbemaßung gem. Planeinschrieb

Verkehrsflächen

V Verkehrsgrün

Grünflächen

F öffentliche Grünfläche (Freizeit)

III. Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise und Vermerke)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vitzthumsche Wiesen I" in der Fassung vom 15.12.1998, AZ.: 51–2511.20–80 Moritzburg 3

bestehend bleibende Pflanzgebote zur Wohngebietseingrünung

vorh. Flurstücksgrenzen, bestehend bleibend

geplante Flurstücksgrenzen, nicht bindend

z.B. 568/16 vorh. Flurstücksbezeichnung

30 vorhandene Baukörper

vorhandene Trafostation

GA St Vorgeschlagene Flächen für Garagen und Stellplätze, nicht bindend (Stellplatznachweis)

171,00 vorh. Höhenschichtlinie

vorh. Zaun

Satzung der Gemeinde Moritzburg zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Vitzthumsche Wiesen I" in der Fassung vom 25.03.2002

Aufgrund § 10 des BauGB i. V. m. § 83 der Sächsischen Bauordnung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Moritzburg vom 25.03.2002 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Vitzthumsche Wiesen I" in der Fassung vom 25.03.2002, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A

- Planzeichnung vom 25.03.2002
  Maßstab 1 : 500
- Regelprofil
  Maßstab 1 : 50
- Zeichenerklärung

Teil B

- Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen vom 25.03.2002

Teil B

Textliche Festsetzungen

I. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

Gemäß Planeintrag werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA 1) nach § 4 BauNVO
Generell ausgeschlossen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag. Die Angaben zur Grund- und Geschossflächenzahl gelten als Höchstwerte.
Die Angaben zu den Vollgeschossen gelten als Höchstmaß.
Auf die Geschossflächenzahl ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zugehörigen Umfassungswände und Treppenwände mit hinzuzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

3. Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB

Gemäß dem Planeintrag ist die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) als abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:
Die Gebäude dürfen in ihrer Grundfläche nicht größer als 10,00 m (Giebelseite) x 12,50 m (Traufseite) sein.
Die Vorschriften der SächsBO zum seitlichen Grenzabstand der Gebäude (Abstandsflächen) sind bindend.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Garagen, Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zwischen der Bauflucht des Hauptgebäudes und der Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB

Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend den Festsetzungen anzuordnen.
Nebenfirstrichtungen müssen höhenmäßig unter dem Hauptfirst liegen.
Firstrichtungen von Garagen und Nebenanlagen können von der Firstrichtung des Hauptgebäudes abweichen.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (2) BauGB

Die Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind weiterhin durch die Traufhöhe und die Firsthöhe gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen als der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut sowie Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).
Die Firsthöhe wird gemessen als der Abstand zwischen der Oberkante des obersten Dachziegels sowie der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).
Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.
Maßgeblich ist die Oberkante des Rohfußbodens.
Bestimmung der Bezugspunkte zur Festsetzung der zulässigen Höhen (§ 18 (1) BauNVO):
Bezugspunkt der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig gestellten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Nachbargrenzen des jeweiligen Baugrundstücks mit der Straßenbegrenzungslinie.

7. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind die öffentlichen Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien, die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkflächen, Fußgängerbereiche, sowie Verkehrsgrün festgesetzt.
Der Straßenkörper darf bzgl. seiner Höhenlage max. 0,80 m über dem Urgelände (gewachsener Boden) liegen.
Für das Verkehrsgrün ist die Pflanzliste gem. Pkt. 10 bindend.

8. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Neben Rasenansaat sind zur Bepflanzung die in der Pflanzliste gem. Pkt. 10 aufgeführten Bäume, Sträucher und Rankgewächse zu verwenden.
Die zu erhaltenden Bäume sind gleichfalls im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Private Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Gartenbereich ist auf 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein halbstämmiges Laub- oder Obstgehölz zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten bzw. bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.
Die Pflanzliste gem. Pkt. 10 ist bindend.
Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

9. Pflanzliste

Bäume, Sträucher und Rankgewächse für öffentliche und private Grünflächen:

Birne (Pyrus-Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Salweide (salix caprea)
Kastanie
Süßkirsche (Prunus-Sorten)
Apfel (Malus-Sorten)
Birke (Betula pendula)
Feldahorn (Acer campestre)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schottische Zaunrose (Rosa rubiginosa)
Zweigriffliger Weißdorn (Crattaegus laevigata)
Buchs (Buxus sempervirens)
Schwarzer Holunder (sambucus nigra)
gefüllter Schneeball (viburum opulus)
Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)
Bauernhortensie (Hydrangea paniculata)
Clematis (clematis)
Waldrebe (clematis vitalba)
Efeu (hedera helix)
Geißblatt (lonicera henyil)
Wilder Wein (parthenicissus tricuspidata "Veitchii")
Knöterich (polygonum aubertii)
Blauregen (wisteria sinensis)

Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 83 Abs. 4 Sächs.BO

10. Dachgestaltung

Bei den Hauptgebäuden sind die Dachformen entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zugelassen. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zugelassen. Flachdächer sind zu bekiesen oder zu begrünen. Die Dachflächen sind bei den Hauptgebäuden mit einem roten bis rotbraunen bzw. anthrazitfarbenen Bedachungsmaterial kleinen Formats (Ziegel oder Betonsteine) einzudecken.
Die in der Nutzungsschablone festgelegten Dachneigungen sind für die Hauptgebäude festgesetzt.
Die Summe der Gaupenbreiten darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
Werden Garagen mit Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach gebaut, sind Material und Farbe der Dacheindeckung entsprechend denen des Hauptgebäudes zu wählen.

11. Einfriedungen

Einfriedungen sind wie folgt auszuführen:
Grundstückseinfriedungen sind als Hecken und Holzzäune auszuführen.
Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen 0,80 m über der Straßenhöhe nicht überschreiten und sind 0,50 m vom Fahrbahnrand entfernt anzuordnen.
Die Verwendung von Stacheldraht, Maschendraht und Nadelgehölzhecken ist unzulässig.
Geschlossene Einfriedungen (z. B. Betonmauern o. ä.) sind generell nicht zugelassen.

12. Grundstücksgestaltung

Die befestigten Flächen der Grundstücke sind auf ein Minimum zu beschränken und in für Oberflächenwasser durchlässigen Materialien auszuführen. Nicht zugelassen sind auf den Baugrundstücken generell Asphaltflächen außerhalb der Baukörper.
Der Stauraum zwischen dem Fahrbahnrand und dem Garagentor muss mindestens 5,00 m betragen.

II. Hinweise

1. Archäologische Funde

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 89260, zu melden.
Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.
Diese Bestimmung ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.
Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen im gesamten von der Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden, um in einem ersten Grabungsabschnitt die Qualität archäologischer Substanz im Boden einzuschätzen.
Im ersten Grabungsabschnitt werden unter Anleitung des LfA in einem repräsentativen Grabungsraster maschinell (Bagger mit Böschungshobel) die oberen Bodenschichten bis auf das archäologisch relevante Niveau (meist der gewachsene Boden) abgetragen. Den Umfang der Grabungen bestimmt der Vertreter des LfA vor Ort.

2. Schonung des Landschaftshaushaltes

Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen sind umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere die Behandlung von Boden und Wasser. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

3. Grundwasser

Die Festlegungen im WHG § 3 (1) 5, 6; § 3 (2) 1, 2 und § 34 sind einzuhalten. Das betrifft das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser , das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser sowie alle Maßnahmen, die geeignet sind, schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen.

4. Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Sollte im Zuge der Erd- oder sonstiger Bauarbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z. B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkoppung von Chemikalien u. a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltbehörden (Umweltamt der Gemeinde oder des Landkreises sowie Umweltfachamt Radebeul) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
Die Erkundungen und Sanierung von Altlastverdachtsflächen hat nach dem "Altlastenprogramm des Landes Sachsen", herausgegeben vom Sächsischen Staatsministerium für Umwelt- und Landesentwicklung (SMU) im November 1991, in Absprache mit dem zuständigen LRA/Umweltamt zu erfolgen.

Zur Abfallwirtschaft und zum Schutze des Bodens gelten folgende weitere Regelungen:

Für den bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bodenaushub sind ein Massenausgleich vorzuschreiben bzw. eine Verwertung zu sichern, da eine Beseitigung (d. h. Deponierung) von unbelastetem Erdaushub im Sinne § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 5 SächsABG nicht zulässig ist. Verwertungsmöglichkeiten sollten bereits im Rahmen der Baugrunduntersuchungen geprüft werden.

Zum Erhalt des Bodens i. S. § 202 BauGB i. V. m. t § 1 BbodSchG gelten aus fachlicher Sicht für die Bauausführung folgende Hinweise:

- Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen zu sichern.
- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- 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.
- Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.

5. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung ist schadstofffrei/-arm vorzusehen.
Durch die Feueranlagen darf es zu keinen unzulässigen Emissionen und Belästigungen für die umliegende Wohnbebauung kommen.
Gasfeuerstätten müssen so beschaffen sein, dass die Emissionen an Stickstoffoxiden durch feuertechnische Maßnahmen nach dem Stand der Technik begrenzt werden.

6. Höhenlage der Gebäude

Dem Bauantrag/der Bauanzeige ist ein Geländeschnitt bezogen auf HN mit Einzeichnung des vorhandenen und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beizufügen.

7. Grundstücksgestaltung

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so dass Geländeveränderungen auf ein Minimum reduziert werden.

8. Grenz- und Gebäudeabstände

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung; sind jedoch durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt.
Es wird auf § 213 BauGB und § 81 Sächs. BauO hingewiesen.

Verfahrensvermerke

1. Das Änderungsverfahren wurde mit Beschluss-Nr. 113-12-01 des Gemeinderates in öffentlicher Sitzung vom 17.12.2001 eingeleitet. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.11.2001, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie Begründung hat in der Zeit vom 15.01.2002 bis einschließlich 31.01.2002 montags bis donnerstags von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr sowie freitags von 8.00 bis 13.00 Uhr öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zu den Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt-Nr. 01/2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Moritzburg, am 30.04.2002. Bürgermeister/Siegel

2. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.03.2002 geprüft. Das Ergebnis ist schriftlich mitgeteilt worden.

Moritzburg, am 31.05.2002. Bürgermeister/Siegel

3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 25.03.2002, bestehend aus der Planzeichnung, Maßstab 1 : 500, Regelprofil M 1 : 50, Zeichenerklärung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 25.03.2002 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Moritzburg, am 31.05.2002. Bürgermeister/Siegel

4. Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnung der Flurstücke auf dem Bebauungsplan M 1 : 500 mit dem Katasterkartenauszug M 1 : 2000 wird bestätigt.

FWD Durst
Planung - Baubetreuung
Ingenieur- & Schlüsselfertigbau GmbH
Ermelstraße 30a - 01277 Dresden
Tel 0351/3117113, Fax 0351/3117115

Dresden, am 30.04.2002 Geschäftsführer/Stempel

5. Die Genehmigung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 25.03.2002 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....AZ: ....erteilt.

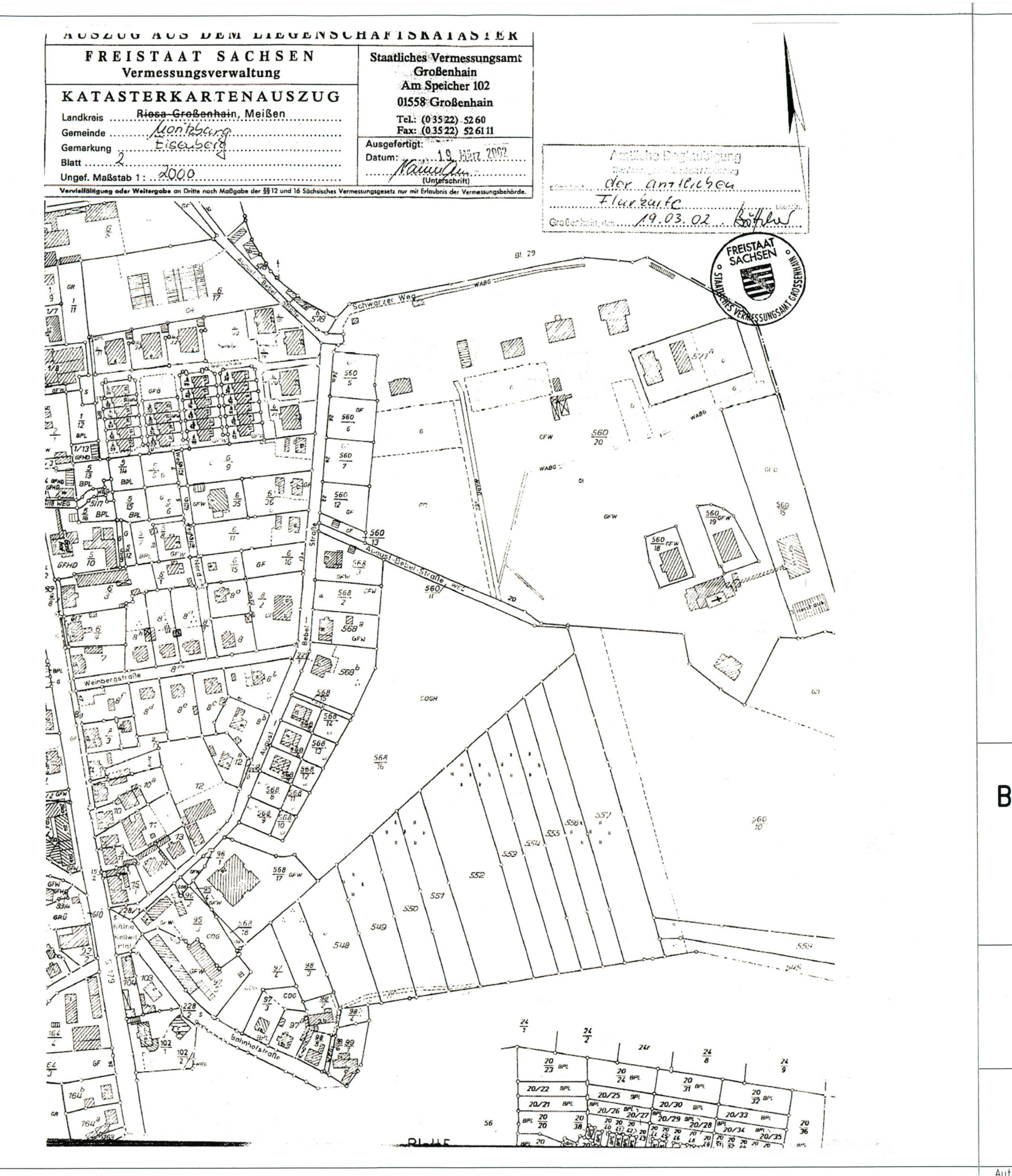
Moritzburg, am .... Bürgermeister/Siegel

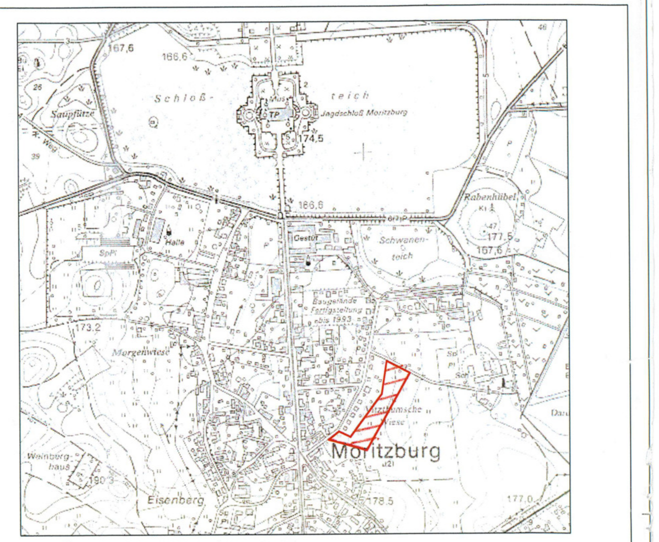
6. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 25.03.2002 wird hiermit ausgefertigt.

Moritzburg, am .... Bürgermeister/Siegel

7. Die Erteilung der Genehmigung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 25.03.2002 und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt-Nr. .... 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 .... in Kraft getreten.

Moritzburg, am .... Bürgermeister/Siegel





Übersichtskarte M 1:10000 des Änderungsbereiches

11

Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden
vom 22. Aug. 2002
AZ: 51-2511.20/80 Moritzburg 10/3
Dresden, 22. Aug. 2002

Gemeinde Moritzburg

Landkreis Meißen

Bebauungsplan "Vitzthumsche Wiesen I"

1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.03.2002

Rechtsplan

M 1 : 500

Gemeinde Moritzburg
Schloßallee 22
01468 Moritzburg

FWD Durst GmbH
Planung- Baubetreuung
Ingenieur & Schlüsselfertigbau GmbH
Ermelstraße 30 a
01277 Dresden

AutoCAD 14 / AutoGraph 3.0