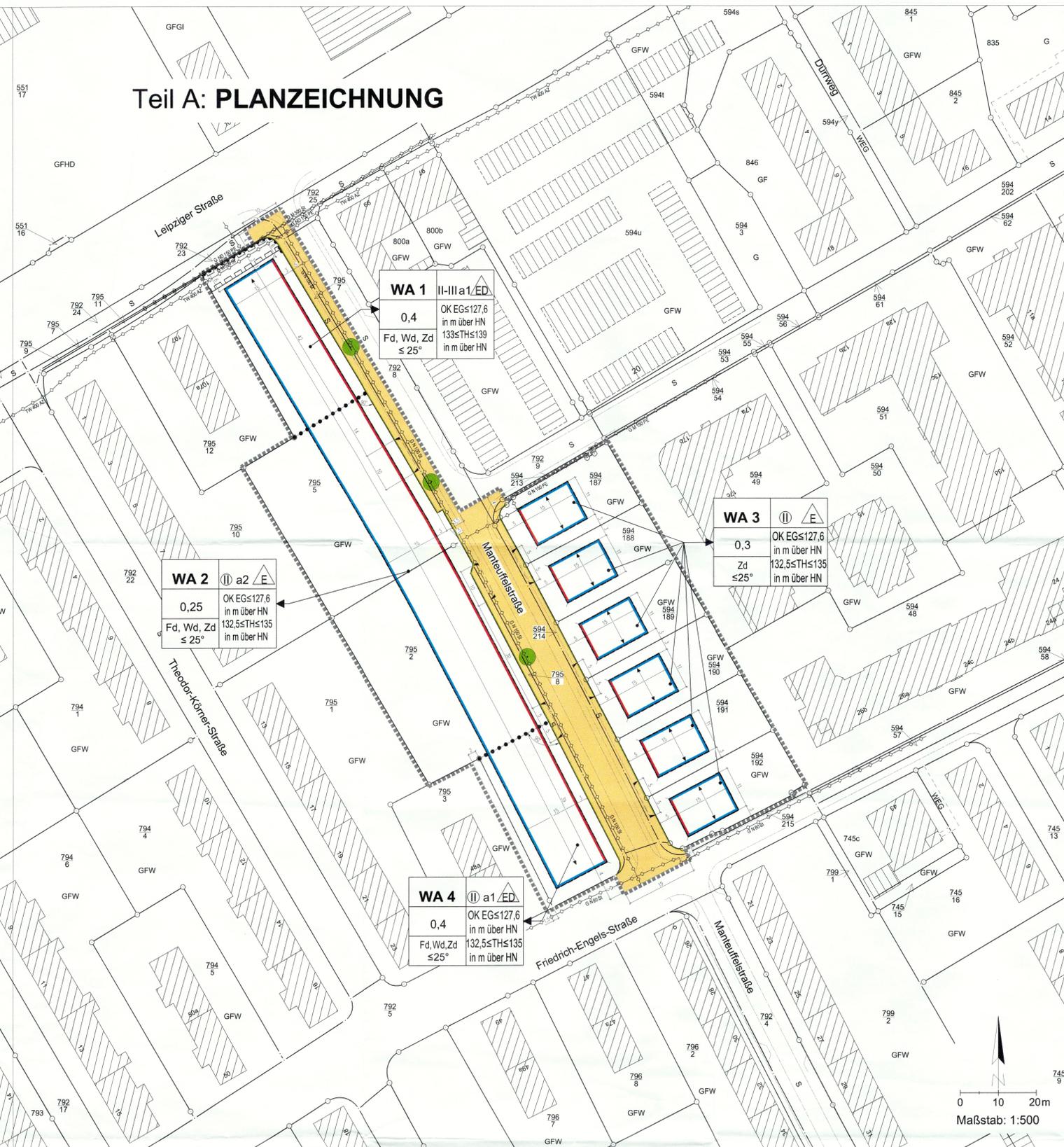


Teil A: PLANZEICHNUNG



Teil B: Textliche Festsetzungen

- FESTSETZUNGEN** [§ 9 Abs. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** [§ 9 Abs. 1 BauGB]
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
 - In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebiet WA 1 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]
 - In den als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebieten WA 2 bis WA 4 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Bäderherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]
 - BAUWEISE** [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
 - Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 4: Abweichende Bauweise a1, wobei nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 27,5 m zulässig sind.
 - Allgemeines Wohngebiet WA 2: Abweichende Bauweise a2, wobei nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 15,0 m zulässig sind.
 - STELLUNG BAULICHER ANLAGEN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
 - Die im Teil A: Planzeichnung in den Nutzungsschablonen festgesetzten Dachformen für Hauptbaukörper mit Walmdach gibt für Hauptbaukörper mit Flach- oder Zeltdach deren Richtung vor. Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind von der Festsetzung „Stellung baulicher Anlagen“ nicht betroffen.
 - GARAGEN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
 - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend dürfen Garagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie in Richtung der Garagenzufahrt noch einen Mindestabstand von 5 m zur nächstliegenden Straßenbegrenzungslinie aufweisen. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]
 - VERKEHRSFLÄCHEN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
 - Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
 - ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
 - Je Grundstück ist nur eine Zu-/Ausfahrt mit einer Gesamtbreite von max. 3 m zulässig. Diese Festsetzung gilt auch innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche.
 - MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
 - Oberflächenbefestigung: Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

- FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE ERHALT VON BÄUMEN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]
 - Hausgärten: Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen:
 - ≥ 20 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (≥ 5 Stk./10 m²) und
 - mit einem hochstämmigen Obstbaum oder einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbaum, Stammumfang ≥ 14 cm bis 16 cm, je angefangene 150 m².
 Bereits vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend den Pflanzempfehlungen der Pflanzenliste im Anhang 5 der Begründung zum Bebauungsplan.
 - Sofern Exemplare der entlang der Westseite der Manteuffelstraße befindlichen Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) sich hinsichtlich ihrer Standorte in künftigen Baugrundstücken befinden und dort Baummaßnahmen weichen müssen, sind sie fachgerecht an andere geeignete Standorte zu verpflanzen.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
 - DACHFORMEN**
 - Mit Ausnahme von Anbauten und baulichen Nebenanlagen sind ausschließlich die im Teil A: Planzeichnung in den Nutzungsschablonen festgesetzten Dachformen mit gleichbleibender Firsthöhe zulässig: Sonder- oder Unterformen, z.B. Krüppelwalmdächer, Zwerchgiebelmächer, mit Dachflächen aus Putzflächen oder gemeinsamen First nachempfundene Sattel- oder Walmdächer, sind nicht zulässig.
 - DACHFARBEN**
 - Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind anthrazit-graue, braune und rote Farbtöne zulässig. Das gilt nicht für Solarenergieanlagen.
 - EINFRIEDUNGEN**
 - Als Einfriedungen sind Zäune und/oder Hecken mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Drahtzäune sind nur zulässig in Verbindung mit Hecken- oder Strauchhinterpflanzungen, die ebenfalls eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen.
 - Die Herstellung von Grundstückseinfriedungen hat so zu erfolgen, dass der Bereich des nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Geh- und Leitungsrechtes von den angrenzenden öffentlichen Straßen zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken zur Gewährleistung des sicheren Betriebs der dort befindlichen unterirdischen Versorgungsleitungen sowie deren mögliche spätere Aufnahme und Neuverlegung jederzeit ungehindert zugänglich ist.

- HINWEISE**
 - ARCHÄOLOGISCHER DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMALPFLEGE**
 - Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden indirekt berührt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in das Erdreich archäologische Befunde und Funde als Sachzeugen früher Besiedlungen und damit Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG aufgefunden und zerstört werden können, an deren fachgerechter Erhaltung, Sicherung, Bergung und Dokumentation ein geschichtliches, wissenschaftlich öffentliches Interesse besteht. Allein die Landesoberbehörden und deren Beauftragte (hier das Landesamt für Archäologie Sachsen und deren Mitarbeiter) sind nach § 20 Abs. 4 SächsDSchG berechtigt, aufgetretene Bodenfunde (Kulturdenkmale) zu dokumentieren und zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen, weshalb die bauausführenden Firmen ausdrücklich auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG und dessen strikte Beachtung hinzuweisen sind. § 20 SächsDSchG:
 - Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
 - Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.
 Werden Sachzeugen früher Besiedlungen gefunden, kann es zu archäologischen Untersuchungen mit Befunddokumentationen kommen. Bauverzögerungen sind dann nicht ganz auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen/Personen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel
 Bebauungsplan-Aufstellung nach BauGB 2007; mit örtlichen Bauvorschriften
 Der Stadtrat der Stadt Taucha hat den Bebauungsplan Nr. 39a „Wohnbebauung Manteuffelstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Sitzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGO) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in den jeweils geltenden Fassungen.
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
 Die Satzung wird hiermit ausgeteilt.
 Taucha, den 20.07.2011
 Bürgermeister
  (Siegel)

PLANZEICHENERKLÄRUNG [entsprechend PlanZV 90]

- Festsetzungen**
 - Planungsrechtliche Festsetzungen** [§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB]

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA 1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) mit Angabe der Nr. des Baugebietes, hier z. B. Baugebiet WA 1 [siehe Teil B: Text Nr. 1.1.1]	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. Abs. 4 Satz 1 BauNVO
(II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. Abs. 4 Satz 2 BauNVO
 - Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Stellung der Bauhauptkörper**

a1 Abweichende Bauweise ≤ 27,5 m [siehe Teil B: Text Nr. 1.1.2.1]	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a2 Abweichende Bauweise ≤ 15,0 m [siehe Teil B: Text Nr. 1.1.2.2]	§ 22 Abs. 4 BauNVO
Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
Baulinie	§ 23 Abs. 1 BauNVO
Abgrenzung von Baulinie und Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
Hauptfrischichtung bei Hauptbaukörpern mit Walmdach [siehe Teil B: Text Nr. 1.1.3]	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Verkehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Öffentliche Straßenverkehrsfläche [siehe Teil B: Text Nr. 1.1.5]	
Verkehrsgrünflächen	
Ein-/Ausfahrtbereich [siehe Teil B: Text Nr. 1.1.6]	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
 - Erhaltung von Bäumen**

Erhalten von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
---------------------	-------------------------
 - Höhenlage**

OK EGs ≤ 127,6 Höhe Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden in m über NN	§ 9 Abs. 3 BauGB
Zd ≤ 25° Dachneigung	§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nm. 1 und 2 BauGB
 - Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Mit Leitungsrechten für die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL), die MITGAS Verteilnetz GmbH und die Deutsche Telekom AG zu belastende Fläche	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung von Baugebieten	
- Örtliche Bauvorschriften** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Fd Flachdach [siehe Teil B: Text Nr. 1.2.1]	
Wd Walmdach [siehe Teil B: Text Nr. 1.2.1]	
Zd Zeltdach [siehe Teil B: Text Nr. 1.2.1]	
≤ 25° Dachneigung	
132,5 THs 135 Höhe der Traufe (gemessen an der Schnittlinie von Auskante Außenwand und Oberkante Dachhaut) in m über NN, hier z.B. mindestens 132,5 m bzw. höchstens 135 m über NN	

II. Hinweise

Vorhandene Trinkwasserleitung DN 400 AZ
 Vorhandene Gasleitung, z.B. HD 300 St
 G HD 300 St

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Erläuterung der Nutzungsschablonen:

WA 3	Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit	Bauweise
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	max. Höhe Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden	
Zd	Dachform	min. bzw. max. Traufhöhe	
≤ 25°	Dachneigung		

Maßangabe in Meter, z.B. 6 m

IV. Ausgewählte Darstellungen der Plangrundlage

Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 Flurstücknummer, z.B. 594 192
 Gebäudebestand (außerhalb Geltungsbereich)

Planunterlage

Die Darstellung des Grenzverlaufes und der Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entspricht den Katasterangaben vom 23.07.2011

Torgau, den 28.07.2011

 Landratsamt Nordachsen
 Vermessungsamt
 Amtsleiter



Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Taucha hat in seiner Sitzung am 05.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung ist im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 42/11 vom 22.12.2011 erfolgt, damit verbunden wurde die Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Taucha, den 04.04.2011

 Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 2 BauGB]

Taucha, den 28.03.2011

 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden ortsüblich im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 04/11 vom 01.04.2011 bekannt gemacht.
 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.03.2011 von der Auslegung benachrichtigt worden.
 Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 11.04.2011 bis zum 17.05.2011 öffentlich ausgelegt.

Taucha, den 18.05.2011

 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Taucha hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 14.07.2011 als Sitzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 10 Abs. 1 BauGB]

Taucha, den 15.07.2011

 Bürgermeister

Inkrafttreten

Die örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 08/11 am 02.08.2011. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. [§ 10 Abs. 3 BauGB]

Taucha, den 01.08.2011

 Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. [§ 215 Abs. 1 BauGB]

Taucha, den

 Bürgermeister

 (Siegel)

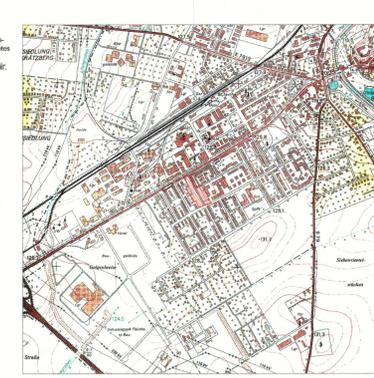
STADT TAUCHA

Bebauungsplan Nr. 39a

Wohnbebauung Manteuffelstraße

10.03.2011/14.07.2011

Übersichtskarte: Umplanung des Bebauungsgebietes, B-Plan Nr. 39a



Planverfasser: Dr. Paatz und Partner GmbH
 Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadtentwicklung
 Gerhard-Elliott-Straße 24
 04249 Leipzig
 Telefon: 0341 4243240
 Telefax: 0341 4243246
 E-Mail: paatz.gmbh@t-online.de



Dr. sc. techn. Paatz
 10.03.2011/14.07.2011
 Datum/Versionen