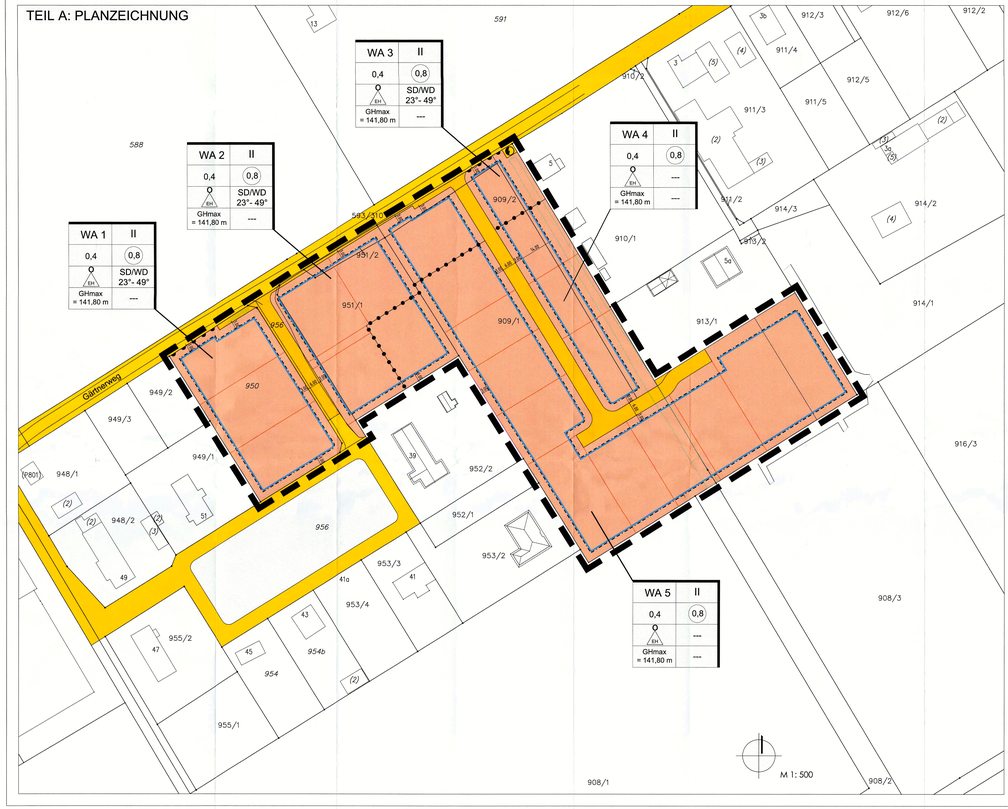
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
maximale Gebäudehöhe	---

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB)
   - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Bauplatzes WA 1 bis WA 5
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19, 20 BauNVO)
   - 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 u. § 19 Abs. 2 § 20 BauNVO)
   - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
   - GHmax = 141,80 m maximale Gebäudehöhe in Meter über NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
   - ED nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
   - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - öffentliche Verkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
   - Fläche für Versorgungsanlagen
   - Zweckbestimmung: "Trafostation"
6. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - SD/WD SD/WD Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)
   - SD/WD Satteldach / Walmdach
   - 23°- 49° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
8. Bestandsangaben
   - vorhandene Bebauung - Beispiel -
   - 39 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer - Beispiel -
   - 51 Flurstücksnummer
9. Informative Plandarstellung
   - 5,00 m Vermaßung in Meter - Beispiel -
   - geplante Grundstücksgrenzen / Parzellierung
   - vorhandene öffentliche Verkehrsfläche
   - ehemaliger Verlauf des Fuchsbergrabens (Mulde)

Hergestellt auf der am 08.03.2014 vom Vermessungsbüro Roland Meyer, Wurzener Str. 22, 04425 Taucha digital übermittelten Plangrundlage (Lagen- und Höhenplan).

Stand: 12.02.2015

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet **WA** (Baugebiete WA 1 bis WA 5)
§ 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (= Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen
[§ 9Abs. 2Nr. 1 BauG] (i.V. m. dem§ 19 und 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Höchstgrenze festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Die Anzahl der Geschosse wird innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 5 auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) wird auf 141,80 m NN begrenzt. Diese darf für das Hauptgebäude um maximal 0,50 m überschritten werden.

Für Nebenanlagen wird eine Maximalhöhe von 3,00 m festgesetzt. Dies gilt nicht für Garagen und Carports.

2. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind nur Einzelhäuser mit seitlichen Grenzabstand zulässig. Die maximale Gebäudelänge parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 30,00 m nicht überschreiten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12,14, 23 BauNVO

Hauptgebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind sowohl innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die GRZ von 0,4 dadurch nicht überschritten wird.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger ist auf dem betreffenden Grundstück ein zusätzlicher Stellplatz zu schaffen.

Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Mindestabstand von 5,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

4. Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 19 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig.

5. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE)
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Baugebieten WA 1 bis WA 5 ist je Wohngebäude nur 1 WE zulässig.

6. Festsetzung der Anzahl der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter müssen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Standplätze derartiger Behälter in Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so ab zu pflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

II. HINWEISE

Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstandwerden bau- und bodenmäßigfegerische Belange durch o. g. Vorhaben nicht berührt.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich auf dem Baugrundstück bisher nicht bekannte archäologische Funde (Bodendenkmale) befinden, die Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG darstellen, wird in Abstimmung mit dem Landrataamt für Archäologie auf die Melde- und Sicherungspflicht gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

(1) Die bauausführenden Firmen für Rückbau, Abbruch- und Erdarbeiten sind auf die Meldepflicht von Funden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
(2) Auftretende Funde sind umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Schutz vor Lichtemissionen

Zur Minimierung der Störwirkung durch Straßenbeleuchtung sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Um nur dort auszuleuchten wo es unbedingt notwendig ist, ist der Abstrahlwinkel durch Blenden oder Ähnliches zu minimieren.

Um den „Staubsaugereffekt" der Lichtanziehung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen Natriumdampf-Niederdruckdampfen oder LED-Technik, wie z. B. ASL 2010 LED der Leipziger Leuchten, im Außenbereich zu verwenden. Unzulässig sind Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

Solarkollektoren

Bei Anlagen für Sonnenenergie kann es an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu Blendwirkungen kommen. Da schädliche Umwelteinwirkungen durch Lichtreflexionen nicht ausgeschlossen werden können, werden folgende Hinweise zu Minderungsmaßnahmen gegeben:

- matte Oberfläche der Module,
- Ausrichtung und Neigungswinkel der Module,
- Vergrößerung des Abstandes der Solarmodule zur umliegenden Bebauung,
- Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Modulobertante.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Innerhalb der Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind nur Satel- und/oder Walmdächer zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports. Die Dachneigung wird als Mindest-und Höchstgrenze festgesetzt.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Baugebiete WA 4 und WA 5) werden keine Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen.

Für die Dacheindeckung dürfen keine glitzernden und reflektierenden Materialien verwendet werden.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 1,00 m x 1,40 m je Fenster zulässig. Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zum Ortgang bzw. Nachbargiebel einhalten.

Solaranlagen sind ebenfalls zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20° betragen.

Die Anzahl der Geschosse wird innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 5 auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) wird auf 141,80 m NN begrenzt. Diese darf für das Hauptgebäude um maximal 0,50 m überschritten werden.

Für Nebenanlagen wird eine Maximalhöhe von 3,00 m festgesetzt. Dies gilt nicht für Garagen und Carports.

2. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, Klinkermauerwerk, unpolierter Naturstein, Holz oder konstruktives Fachwerk, zu verwenden. Die Herstellung von Kunststofffassaden ist unzulässig.

Als Außenanstriche sind nicht abgetönte (= keine reinen Farben) oder glänzende (= reflektierende) Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben unzulässig.

Solarkollektoren mit matter Oberfläche und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in die Fassade zu integrieren bzw. in gleicher Neigung wie die Fassade anzubringen.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten.

Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzabstellfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen und mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

3. Einfriedungen

Im Bereich der bestehen Straßeneinmündungen in den Gärtnerweg dürfen Mauern, Zäune Hecken und/oder Bepflanzungen nicht errichtet oder angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über der Fahrbahnebene erheben.

4. Werbeanlagen / Antennen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig. Leuchtreklame ist generell ausgeschlossen.

Für jedes Gebäude ist je Wohneinheit nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfangsgerät zulässig.

5. Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter müssen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Standplätze derartiger Behälter in Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so ab zu pflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Taucha hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Allgemeines Wohngebiet am Gärtnerweg" beschlossen (Beschluss Nr. 2013/097). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Tauscher Stadtanzeiger am 01.01.2014.

Taucha, den 01.03.2014
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister
Siegel

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB wurde im Tauscher Stadtanzeiger am 01.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 12.05.2014 bis zum 16.06.2014.

Taucha, den 02.06.2014
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister
Siegel

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 08.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 16.06.2014 aufgefordert worden.

Taucha, den 02.06.2014
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister
Siegel

4. Der Stadtrat der Stadt Taucha hat am 10.07.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 "Allgemeines Wohngebiet am Gärtnerweg", bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 2014/054).

Taucha, den 02.06.2014
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister
Siegel

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung, sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 11.08.2014 bis einschließlich 15.09.2014 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 01.08.2014 im Tauscher Stadtanzeiger. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit des Vorbringens von Anregungen und Bedenken während der Auslegungszeit hingewiesen worden.

Taucha, den 02.06.2014
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister
Siegel

6. Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Taucha geprüft und entsprechend dem Abwägungsbeschluss am 11.12.2014 und dem ergänzenden Abwägungsbeschluss am 15.01.2015 berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt.

Taucha, den 02.06.2014
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister
Siegel

7. Die Darstellung des Grenzverlaufs und Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches entspricht den Katasterangaben vom 25.10.2014.

Grimma, Torgau, den 17.11.2014 10:46
Landratsamt Nordsachsen, Vermessungsamt
Amtsleiter
Siegel

8. Der Stadtrat der Stadt Taucha hat am 12.02.2015 den Bebauungsplanes Nr. 47 "Allgemeines Wohngebiet am Gärtnerweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 2015/012) sowie die Begründung gebilligt.

Taucha, den 02.06.2015
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister
Siegel

9. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Taucha, den 02.06.2015
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister
Siegel

10. Der Bebauungsplan 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 gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Tauscher Stadtanzeiger am 01.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.

Taucha, den 02.06.2015
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister
Siegel

11. Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Allgemeines Wohngebiet am Gärtnerweg" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Taucha, den .....
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister
Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90),

Sächsische Bauordnung (SächsBo),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG),

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG),

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfungim Freistaat Sachsen (SächsUVPG)

Jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

ÜBERSICHTSPLAN

Stadt Taucha

Bebauungsplan Nr. 47
"Allgemeines Wohngebiet
am Gärtnerweg"
in Taucha
nach § 13 a BauGB

Planverfasser:
büro für städtebau
Büro für Städtebau, Stadtplanung, Landschaftsplanung, Freiraumplanung
Büro Architektur für Stadtentwicklung GbR
Dipl.-Ingenieur Architekt Dipl.-Ing. Jan Kaiser
Büro Architektur Dipl.-Ing. Andreas Kaiser
Büro Stadtplanung Dipl.-Ingenieur Stadtplanerin Dipl.-Ing. Ute Kaiser
Büro Landschaftsplanung Dipl.-Landschaftsplanerin Dipl.-Ing. Ute Kaiser
Kaiser Kaiser Kaiser Kaiser Partnerschaft mbB
Vorbahnstraße 36 · 04838 Eilenburg
Büro Architektur für Stadtentwicklung
Büro Stadtplanung
Büro Landschaftsplanung
Büro Grünordnung
Büro Bauleitplanung
Büro Stadtentwicklung
Büro Städtebau
Büro Sanier