TEIL B
FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES**

1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzuverlässig: Tankstellen

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

I ein Geschoß

II zwei Geschosse

GRZ 0,20/0,30 Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

GFZ 0,40/0,50 Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO

TH Traufhöhe über OK Erdgeschoßfußboden

FH Firsthöhe über OK Erdgeschoßfußboden

SH Sockelhöhe über OK Gelände

Hauptfirstrichtung

1.4 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

O Offene Bauweise

E Einzelhäuser
maximale Giebelbreite 9,50 m

D Doppelhäuser
maximale Giebelbreite 9,50 m

H Reihenhäuser
maximale Giebelbreite 10,00 m
Mehrfamilienhäuser
maximale Giebelbreite 10,00 m

1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

Baugrenze mit Bebauungsvorschlag

Anbauten wie Eingangsüberdachungen, Balkone, Terrassenüberdachungen bis 1/3 der Gebäudelänge sowie Wintergärten sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.6 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Einliegerwohnungen können vorgesehen werden.

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

F Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Ga/CP Garagen, Car - Ports

P Stellplätze

1.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN/GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§9 (1) 12 u. 13)

Müllplätze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (unterirdisch)

Spielplatz

1.9 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.
Einzelbäume mit einen unteren Astansatz von 2,5 m sind zulässig.

Verkehrsberuhigung im Geltungsbereich: 30 Km/h.
Das Wohngebiet ist als verkehrsberuhigter Bereich auszuweisen.

OFF EG Oberfläche Erdgeschoßfußboden

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

2. BAUORDNERISCHE U
FESTSETZUNGEN

2.1 FASSADEN

Für die Fassadengestaltung
(gestrichene glatte oder struk
Die Putzflächen sind an allen
auszuführen. Für Fenster- un
lässig. Die Fassaden dürfen
nutzt werden. Für die Gestalt
Signalfarben oder reflektieren
Die festgesetzte Sockelhöhe
ton gegenüber der restlichen
Das vorhandene Geländepro
tungen sind unzulässig. Gelä
seren Einbindung der Gebäu
verlauf ist in jedem Falle beiz

2.2 DÄCHER

Alle Dächer sind im Winkel vo
auszuführen. Es sind Satteldä
zulässig. Die Dachdeckung is
tigen Dachsteinen auszuführe
Glasanbauten). Gras-, Öko- u
Solarkollektoren. Dachüberst
bis 0,8 m zulässig. Erker und
Achteckformen mit kegelförmi
zulässig. Solche Gebäudeteile
Balkonen enden. Dacheinsch
Dachterrassen sind in gleiche
auszuführen.
Der Anschluß von Dachaufba
1,00 m unter dem First des Ha
Die Breite aller Dachaufbaute
terrassen darf maximal 30 % d
tragen, der Abstand der Giebe
sind von dieser Regelung aus
tens 0,60 m unterhalb des Ha

2.3 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind bis maxima
durch Bepflanzungen (Bäume
Alle Einfriedungen an Straßen
Straßengrenze einzurücken.
Verwendete Materialien: Holz
Maschendrahtzäune sind als H
vollständig bedeckt sind, zuläs
Das Anbringen von Planen, St
ist unzulässig.

2.4 GARAGEN, STELLPLÄTZE

Garagen und Car-Ports dürfen
errichtet werden.
Vor Garagen und gedeckten S
4,5 m Tiefe bis zur vorderen G
Garagen, Nebengebäude und
und Farbgebung dem Hauptge
Eine Garage kann mit dem Wo
integriert sein. Zulässig sind au
ge. Eine separat stehende Gar
(Mauer, Pergola u.ä.) mit dem
Werden zwei Garagen als Gre
so sind beide mit gleicher D
Dächer dieser Nebenanlagen k
trische Giebeldächer von 35° b
geführt werden.
Bio-, Gras- und Ökodächer sin
Tank-, Flüssiggasbehälter sow
jährig von öffentlichen Verkehr
einem Sichtschutz aus Pflanze

HINWEISE:

- ENTWÄSSERUNG

Das Regenwasser sollte weites
gesammelt und gärtnerisch ge

Anfallendes Oberflächenwasse
den Regenwasserkanal „An d

Das Schmutzwasser wird in de
eingeleitet.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind
ggf. Grundwasseranalysen zu
- absenkungen sowie die Entn
Trockenhaltung von Baugrube
der wasserrechtlichen Erlaubn
wasser, daß im Zuge der Baum
verzüglichen Anzeige nach § 3
in den Grundwasserbereich ei
teilung hierzu vorliegen.

Eine Entwässerung der Kellerg
Rückstaues ohne zusätzliche t
leistet. Die Rückstauebene ist
genden Räume sind daher dur
Überschwemmung zu sichern.
ter dem öffentlichen Kanal lieg

- ARCHÄOLOGISCHE GRABU

Vor Beginn jeglicher Erschließu
sind archäologische Grabunge
Archälogie durchzuführen.

ND GESTALTERISCHE

sind ortstypische Materialen zu verwenden
tierte Putze, Holzverschalung.).
Seiten des Gebäudes im gleichen Farbton
d Türeinfassungen sind andere Farben zu-
nicht zu Werbezwecken jeglicher Art ge-
ung der Außenwände sind grelle Farben,
de Materialien unzulässig.
kann von der Putzstruktur oder vom Farb-
Fassade abgesetzt werden.
l ist beizuhalten. Großflächige Aufschüt-
deregulierungen bis max. 30 cm zur bes-
e sind zulässig. Der natürliche Gelände-
uhalten.

n 38° bis 45° mit symetrischer Neigung
cher und Satteldächer mit Krüppelwalm
mit kupferroten bis braunen kleinforma-
n (mit Ausnahme von untergeordneten
nd Biodächer sind ebenso zulässig wie
nde sind am Ort bis 0,5 m an der Traufe
turmartige Gebäudeteile in Sechseck- und
gen oder polygonen Dachformen sind nicht
müssen unter dem Hauptdach oder unter
nitte zur Ausbildung von Dachloggien und
r Neigung und Material wie das Hauptdach

uten an das Hauptdach muß mindestens
uptdaches liegen.
n, Dacheinschnitte, Dachbalkone und Dach-
er Länge der zugehörigen Dachfläche be-
l muß mindestens 2 m sein. Nebenfirste
genommen. Nebenfirste müssen mindes-
uptfirstes liegen.

al 1,20 m zulässig. Diese Höhe darf nur
und Büsche o.ä.) überschritten werden.
und Zuwege sind mind. 0,75 m von der

und Naturstein
Kletterhilfe, wenn Sie von Kletterpflanzen
sig.
rohmatten u.ä. an Zäunen als Sichtschutz

nur auf den dafür vorgesehenen Flächen

tellplätzen ist ein Abstellplatz von mind.
rundstücksgrenze einzurichten.
Anbauten müssen sich in Form, Material
bäude anpassen und unterordnen.
hnhaus verbunden bzw. in das Wohnhaus
ch Durchgänge zwischen Haus und Gara-
age kann mit einem konstruktiven Element
Wohnhaus verbunden werden.
nzbebauung nebeneinander angeordnet,
Höhe zu errichten.
önnen als ein- oder doppelseitige symme-
is 40° Neigung oder als Flachdächer aus-

d zugelassen.
e Müll- und Recyclingtonnen dürfen ganz-
sflächen nicht einsehbar sein und sind mit
n zu umgeben.

stgehend auf dem eigenen Grundstück
nutzt werden.

er von den befestigten Flächen wird in
ler Triebe " eingeleitet.

n Schmutzwasserortskanal „ An der Triebe "

d die Grundwasserstände zu erkunden und
veranlassen. Grundwasserableitungen bzw.
ahme von Grundwasser zum Zwecke der
n und seine Einleitung in Gewässer bedürfen
s und sind gesondert zu beantragen. Grund-
naßnahmen angetroffen wird, bedarf der un-
5 bzw. § 45 Sächs. WG. Sofern Bauwerke
binden, muß eine wasserrechtliche Beur-

eschosse ist wegen eines möglichen
echnische Maßnahmen nicht gewähr-
die Straßenoberkante, die darunterlie-
ch Rückstaudoppelverschluß gegen
Wenn der tiefste Punkt des Kellers un-
t, ist eine Hebeanlage einzubauen.

NGEN

ungs- und Bauarbeiten im Satzungsgebiet
n in Abstimmung mit dem Landesamt für

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

3.1 PFLANZBESTÄNDE: keine z.Z. Brachland

3.2 PFLANZORDNUNG:

Das gesamte Gebiet des Geltungsbereiches der Bebauungsplanung ist grünordnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Gemäß Pflanzgebot sind Baum und Strauchearten für nachfolgende Bereiche auszuwählen:
- Straßenbegleitpflanzung entlang der Wege, Straßen und Plätze.
- Neupflanzungen auf privaten Grundstücken.
- Ausbildung einer begrünten Erholungsinsel mit integriertem Kinderspielplatz.

Nichtzulässig sind nicht einheimische Koniferen und buntlaubige, landschaftsfremde Züchtungen.

3.3 PFLANZGEBOT:

Straßenbegleitpflanzung (teilweise auf privaten Grundstücken)

Entlang der Wege, Parkflächen und der innenliegenden Grüninsel erfolgt eine Straßenbegleitpflanzung mit mittel- bzw. großkronigen Bäumen.

Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn
Carpinus betulus	Heinbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Private Grundstücke:

Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Es sind überwiegend heimische klein- und mittelkronige Laubbäume zu verwenden.

Acer campestre	Feld - Ahorn
Betula pendula	Weiß - Birke
Prunus avium	Vogel - Kirsche
Prunus padus	Trauben - Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Obstbäume	Hoch- oder Halbstamm

Strauchpflanzungen:

Grüninsel:

Private Grundstücke:

Die Grüninsel und Randzonen der privaten und gemeindlichen Grundstücke sind mit einheimischen Straucharten freiwachsend oder in geschnittenen Hecken zu bepflanzen.

Folgende Straucharten werden dafür verwendet:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellane	Haselnuß
Cornus aiba, Sibirica	Weißer Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa glanca	Hechtrose
Rosa pimpinellafolia	Bibernell - rose

Sonstige Bepflanzungen:

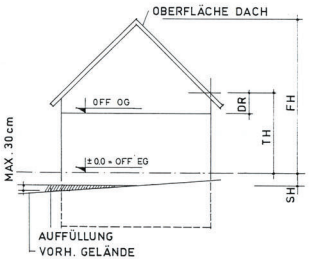
Die privaten Grünflächen können mit Zierformen von Laub- und einheimischen Nadelgehölzen bis zu 30 % der Fläche bepflanzt werden. Bevorzugt werden jedoch einheimische Obstgehölze.

Große zusammenhängende Wandflächen können mit Kletterpflanzen z.B. Clematis, Efeu und Geißblatt oder Mauerwein begrünt werden.

20 % der unbebauten Grunstücksflächen sind als extensive Grünflächen anzulegen.

Weitere 20 % sind gemäß Pflanzgebot zu bepflanzen.

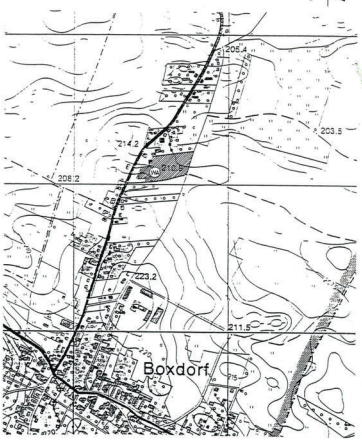
FESTSETZUNGEN FIRST-, TRAUF- UND SOCKELHÖHEN



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses 55/93 der Gemeindevertretung vom 16.12.93. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.12.93 bis 21.1.94 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Reichenberg, 27.4.99
2. Änderung des Plangebietes durch Beschluß 187/5/97 des Gemeinderates vom 15.5.1997.
   Reichenberg, 27.4.99
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB LVm § 4 Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 9.3.98 beteiligt worden.
   Reichenberg, 27.4.99
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 9.3.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Reichenberg, 27.4.99
5. Die Gemeindevertretung hat am 19.1.98 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Reichenberg, 27.4.99
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung (Teil C) haben in der Zeit vom 9.3.98 bis 8.4.98 im Gemeindeamt Reichenberg während folgender Zeit
   Montag, Mittwoch, Donnerstag 7°° Uhr bis 16°° Uhr
   Dienstag 7°° Uhr bis 18°° Uhr
   Freitag 7°° Uhr bis 12°° Uhr
   zu jedermann Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.2.98 ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom 27.2.98 bis 9.5.98 bekannt gemacht worden.
   Reichenberg, 27.4.99
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.6.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Reichenberg, 27.4.99
8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.4.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.4.99 gebilligt.
   Reichenberg, 27.4.99
9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.06.99 Az. 57-2511.20-80 Moritzburg 9 ~~bestimmungen~~ und Hinweisen erteilt.
   Reichenberg, 06.07.99
10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernten Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde ..... vom ..... Az. ..... bestätigt.
    Reichenberg, ...
11. Die Bebaungsplansetzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
    Reichenberg, 06.07.99
12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebaungsplanes sowie die Stelle der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 19.07.99 bis zum 20.08.99 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsformen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44.BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 06.07.99 in Kraft getreten.
    Reichenberg, 03.09.99

ÜBERSICHTSPLAN BOXDORF



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan Maßstab 1 : 500

" AM QUERWEG "

in Moritzburg, OT Boxdorf
Flurstück : 760

GEMEINDE : **Moritzburg, Verwaltung Reichenberg**
August-Bebel-Straße 41

KREIS : **Meißen**

PLANUNG : **ARCHITEKTURBÜRO**
Dipl.-Ing. Dieter Feigenspan
Kleiner Gallberg 7
01468 Boxdorf, Gem. Moritzburg
Tel./Fax: 0351/838 89 56

gez. .....

Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 16. Juni 1999
AZ: 57-2511.20-80 Moritzburg 9

Dresden, 16. Juni 1999

Stand: 20.4.1999