Teil B:
Festsetzungen und Hinweise durch Zeichen, Schrift und Text

bodtxtb.doc

Diese Festsetzungen ergänzen bzw. erklären den in Bezug genommenen -zeichnerisch dargestellten und festgelegten- Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Entwurfsvermerk vom 22.11.1993.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, wie auch die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise stellen auf die Planzeichen und Regelungen der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58 (PlanZV 90) ab.

1. Bauplanungsrechtliche Regelungen (vgl. auch Regelungen im Satzungstext)

1.1. ■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes

1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 14 BauNVO 1990)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 bis 3 BauNVO90

1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO90)

1.3.1. Geschoßzahl z.B. I - D = 1 Geschoß und ausgebautes Dachgeschoß
I + D
II + D
nach den jeweiligen Eintragungen innerhalb der Baugrenzen

1.3.2. GRZ 0.35 Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO90

1.3.3. GFZ 0.7 Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO90

1.4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO90)

1.4.1. O offene Bauweise

1.4.2. - - - - - - Baulinie nach § 23 Abs. 2 BauNVO90

1.4.3. - - - - Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO90

1.5. Stellflächen, Garagen, Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 21a BauNVO90)

1.5.1. Stellflächen und Garagen sind im für das Vorhaben erforderlichen Umfang zulässig, sie sind in diesem Umfang im Gebiet herzustellen als oberirdische oder Tiefgaragen-Stellplätze.

1.5.2. Zu- und Abfahrten zum Vorhabensgebiet sind planlich dargestellt.

1.6. Überörtliche und örtliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemeindeverbindungsstraße

anzulegende innere Erschließungsstraße

Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreieck (Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) als Sichtfeld für die jeweiligen Ausfahrten

1.7. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Darstellung der Erschließungs- und Versorgungsanlagenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14, 21 BauGB).

Spielplatz - ist anzulegen
Mülleinsorgung - ist sicherzustellen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Regelungen zur Dachgestaltung

SD Dachform: Satteldach mit Dachneigung bis 45°

2.2. bei Geschoßzahl I +D/II + D: Kniestock max. 0,9 m

2.3. Dachgauben zulässig ab einer Dachneigung von 33°

2.4. Sockelhöhe: max. 0,5 m über OK fertiger Straße bzw. Wohnweg

2.5. Nebenanlagen sind dem Hauptbaukörper gestalterisch anzupassen.

2.6. Höhe der Einfriedung: max. 1,00 m; Ausnahme Heckenpflanzung bis 2 m

3. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

3.1. Vegetationsbestände

siehe Anlage in der Begründung - Teil D

3.2. Bepflanzung, Eingrünung

Die Grünflächen des Geltungsbereiches sind entsprechend Punkt 3.4 anzulegen und zu unterhalten.

Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken. Zierformen mit grünem Laub bzw. einheimische Koniferen können bis zu einem Anteil von 30% im Privatbereich gepflanzt werden.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft bzw. zur Straße dürfen nur einheimische Arten nach Liste 3.4.2. bzw. Obstbäume (mindestens Halbstämme) verwendet werden, dabei ist auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zu achten. Je Grundstück ist je 250 m² Grundstücksfläche ein Baum nach Punkt 3.4.1 oder 3.4.2 zu pflanzen, mindestens jedoch zwei Bäume je Grundstück. Die im Plan dargestellten Baumpflanzungen auf Grünflächen sind örtlich geringfügig verschiebbar, die Anzahl gilt als verbindlich

3.3 PKW-Stellflächen -oberirdisch-

3.3.1. Die Garagenzufahrten bzw. Stellplätze sind in folgenden Materialien alternativ auszuführen
a) Rieselauf verdichtetem Kies
b) Schotterrasen
c) wassergebundene Decke
d) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
e) Rasenfugenpflaster
f) Natursteinpflaster
g) Natursteinplatterbelag
h) Betonsteinpflaster
Asphaltdecken sind nicht zulässig.

3.3.2. Fußwege sind in Pflasterbauweise auszuführen.

3.3.3. Im Bereich des Kinderspielplatzes sind wassergebundene Beläge, ergänzt durch fallhemmende Beläge, auszuführen.

3.4. Pflanzlisten

Je nach den verschiedenen Zonen im Bebauungsgebiet wie entlang von Verkehrswegen, auf Flächen zur inneren Gliederung und im Bereich geplanter Grünränder werden unterschiedliche Gehölzarten festgesetzt.
Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumformen für gebäudenahe Pflanzungen.

3.4.1 Straßenbegleitpflanzung:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Hochstamm Obstbäume	standortgerechte Sorten

Mindestpflanzqualität: H., 3 x v., m.e.w.St., St.U. 18 - 20 cm

3.4.2. Baum- und Straucheckeen in Siedlungsrandbereichen

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbaumhalb- und Hochstämme	standortgerechte Sorten

Mindestpflanzqualität: H. oder Hei., 3 x v., St.U. 14 - 16 cm

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa caesia	Lederblättrige Rose
Rosa canina	Hundrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualität: 1xv., 60 - 100 cm

3.4.3 Pflanzflächen zur inneren Gliederung:

Bäume: Arten siehe Punkt 3.4.2

zudem Sträucher

Genista tinctoria	Färberginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa caesia	Lederblättrige Rose
Rosa canina	Hundrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rubrifolia	Hechtrose
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorothamnus scoparius	Besenginster

Mindestpflanzqualität: 1 x v., 60 - 100 cm

3.4.4 Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt

3.4.5 Im Plan gekennzeichnete Pflanzstreifen dürfen für Zuwege und Einfahrten unterbrochen werden

3.4.6. Empfehlungen

Die Außenwände, v.a. von Nebengebäuden, sind nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen oder Obstbaumspalieren zu begrünen.
Dies trifft v.a. für größere Wandflächen ohne Fensteröffnung zu.
Vorgärten sollten, um die Übergangszonen zwischen Straßenraum und privaten Bereichen großzügiger zu gestalten, nicht eingezäunt werden.

3.5. Frist zur Durchführung der Pflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens ein Jahr nach Rohbaufertigstellung der Hauptgebäude auszuführen

Teil C:
Verfahrensvermerke:

1)
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde entsprechend § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt.

Boxdorf, den 04.05.1993 Erster Bürgermeister o.V.i.A.

2)
Die Bürgerbeteiligung wurde entspr. § 3 Abs. 2 BauGB durch Bekanntmachung der Auslegung und nachfolgende Auslegung durchgeführt.

Boxdorf, den 20.01.1992 Erster Bürgermeister o.V.i.A.

3)
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.12.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Boxdorf, den 02.12.1992 Erster Bürgermeister o.V.i.A.

4)
Die Gemeindevertretterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.05.92 geprüft.

Boxdorf, den 20.05.1993 Erster Bürgermeister o.V.i.A.

5)
Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den auf der Planzeichnung mit aufgebrachten textlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen und Kennzeichnungen (Teil B), den ebenfalls auf der Planzeichnung mit aufgebrachten Verfahrensvermerken - jedoch nach ohne Datumseintragungen für die Verfahrensschritte 6 bis 9 - (Teil C), und der Begründung (Teil D), wurde am 16.8.93 von der Gemeindevertretterversammlung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 16.8.93 gebilligt.

Boxdorf, den 17.8.1993 Erster Bürgermeister o.V.i.A.

6)
Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den unter 5) bezeichneten Bestandteilen, wurde über das LRA Dresden an das Regierungspräsidium Dresden mit Anschreiben vom 26.08.93 zur Genehmigung angezeigt und es wurde innerhalb gesetzlicher Frist durch das Regierungspräsidium die Genehmigung erteilt.

Es wurden Auflagen und Maßgaben wie folgt erteilt: –

Boxdorf, den 06.09.1993 Erster Bürgermeister o.V.i.A.

7)
Diese Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom ..... erfüllt; die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: bestätigt.

Boxdorf, den .1993 Erster Bürgermeister o.V.i.A.

8)
Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Boxdorf, den 17.09.1993 Erster Bürgermeister o.V.i.A.

9)
Die Erteilung der Genehmigung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.9.93 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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 28.09.93 in Kraft getreten.

Boxdorf, den 28.09.1993 Erster Bürgermeister o.V.i.A.

Feststellung zur Planung:

Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Dresden ,den .1993 Der Leiter des Katasteramts

Für die Berechnung der Grundflächenzahl wird festgelegt, daß durch eine Unterbauung mit einer Tiefgarage die GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 0,7 überschritten werden darf.

(3) Die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan nach §§ 22 und 23 BauNVO festgesetzt. Die darin enthaltenen Baufluchten zur Ernst-Wagner-Straße sind zwingend einzuhalten- Bauline.

(4) Die öffentlichen Verkehrsflächen (§§9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB), die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie verkehrsberuhigte Erschließungsflächen, Fußgängerbereiche, Stellflächen, Ein- und Ausfahrten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.
Die Anlegestraße zur Erschließung des Wohnkomplexes binden an die Ernst-Wagner-Straße an.
Die Zufahrt zu einer Tiefgarage erfolgt über die Anlegerstraße.
Die Gestaltung der Freiflache an der Ernst-Wagner-Straße muß einen Ausbau der Ernst-Wagner-Straße mit 5,0 m Fahrspur und 1,5 m Fußwegbreite ermöglichen.

(5) Die Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen (§§9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB) sind durch Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.
Eine starke Durchgrünung des Wohnkomplexes mit Bäumen und Sträuchern ist zu sichern. Dementsprechend ist ein Grünordnungsplan zeichnerisch und mit entsprechenden Festsetzungen integriert.

(6) Die stadttechnische Erschließung des Standortes einschließlich der erforderlichen Trassenführungen und technischen Stationen sind in der weiteren Planung in Abstimmung mit der Gemeinde und den zuständigen Versorgungsträgern festzusetzen.

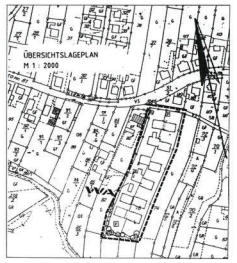
§ 3 Ausnahmen

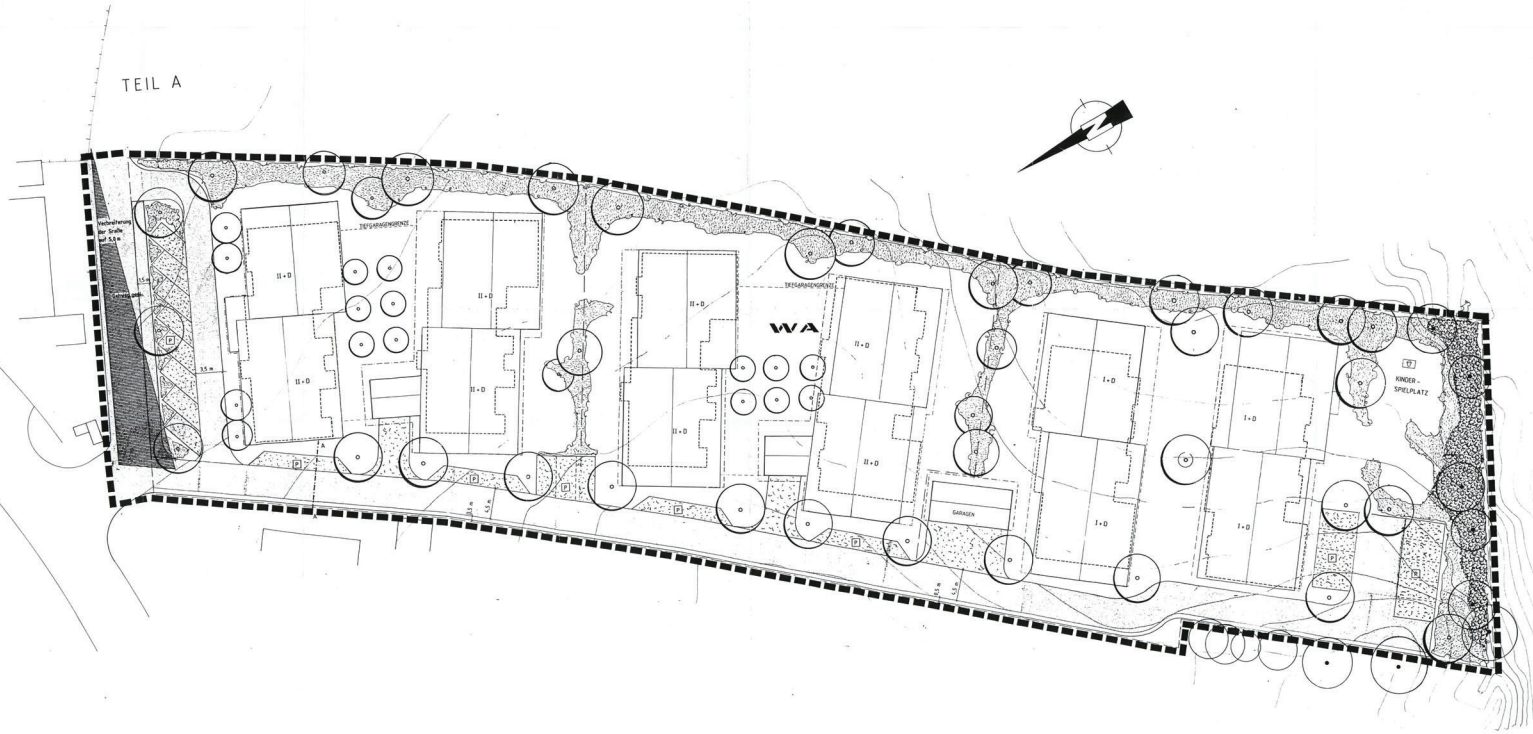
Ausnahmen von den Festlegungen der Satzung sind zulässig, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 12 BauGB in Kraft (§ 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB).

Boxdorf, den 19.09.94 Bürgermeister o.V.i.A.





bodsatz.doc
Stand: 22.11.93

Satzung der Gemeinde Boxdorf über den Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet der Gemarkung Boxdorf; Teilfläche der Grundstücke Flur-Nrn. 76 und 78, "Wohnbebauung Boxdorf / Ernst-Wagner-Straße".

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nrn. 4 und 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl 90 II S. 885, 1122), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. 93, Seiten 466 ff.) und § 7 BauGB - Maßnahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl I S. 622)

sowie nach § 83 der Sächs. Bauordnung vom 17. Juli 1992 (Sächs. GVBl. S. 375)

gilt nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 16.5.94 und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den o.g. Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich dem integrierten Grünordnungsplan für das Gebiet der Gemarkung Boxdorf, Grundstücke Flur-Nrn. 76 und 78

§ 1

(1) Die Satzung besteht aus der Planzeichnung "V-E-Plan M 1 : 200" (Teil A), den auf der Planzeichnung aufgebrachten Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), den ebenfalls auf der Planzeichnung aufgebrachten Verfahrenshinweisen (Teil C) und der Begründung (Teil D)

(2) Der Geltungsbereich umfaßt die gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke 76 und 78 der Gemarkung Boxdorf, aus östlichen Ortsrand gelegen. Im südlichen Teil schließen die Flurstücke einen Teil des zur Heide gehörenden Waldes ein. Im Norden werden die Flurstücke durch die Ernst-Wagner-Straße begrenzt. Östlich und westlich grenzen Gartenbzw. Wohngrundstücke mit Einzelhausbebauung an

(3) Das maßgebliche Planexemplar wird in der Gemeinde zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt

§ 2

Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten nachstehende Vorschriften

(1) Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird wie folgt festgesetzt
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 bis 3 BauNVO

(2) Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) ist durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse und ausgebauten genutzten Dachgeschosse, die Geometrie des Gebäudes und die Dachform festgesetzt
Folgende Grund- und Geschoßflächenzahlen werden festgesetzt

Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO 0,35
Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO 0,7

Gemeinde Boxdorf
Landkreis Dresden

Gemarkung Boxdorf

Vorhaben- und Erschließungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

für die

"Wohnbebauung in Boxdorf
Ernst-Wagner-Straße/Flurstück 76 + 78"

M 1 : 200

Vorhabenträger:

Herr G. Piesch
Ahlfeld Str. 7, 04177 Leipzig

Tel.: 0341/4 41 32 91 Fax: ---

Stand: 22.11.93

Planung: Vorhaben- und Erschließungsplan:
Büro Rechtsanwalt Alois Werner KARL, Stieglitzweiler 16, 84130 Dingolfing, Tel.: 08731/50079, Fax: 08731/[illegible]
gez.: RA Karl
in Kooperation mit
COPLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Dipl.-Ing. Peter Kessler, Karl-Rolfe-Str. 43, 84307 Eggenfelden, Telefon: 08721/705-0
Fax: 08721/705-105
gez.: Hennersperger

Integrierter Grünordnungsplan: COPLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Dipl.-Ing. Peter Kessler, Karl-Rolfe-Str. 43, 84307 Eggenfelden
gez.: Hennersperger

bodtxtb.doc