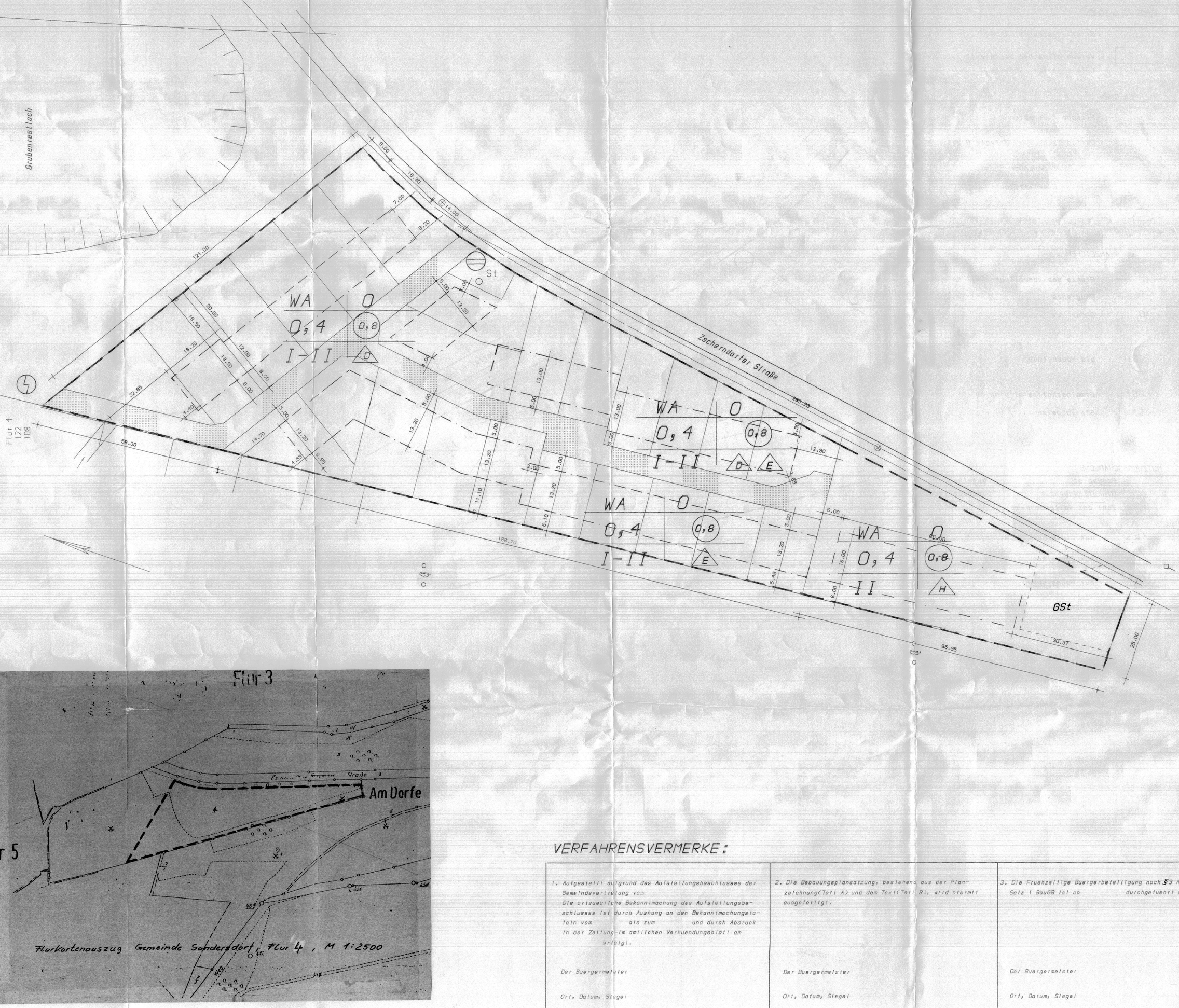
BEBAUUNGSPLAN NR. 5 M 1:500



BEBAUUNGSPLANSATZUNG

PLANZEICHENERKLAERUNG

(nach PlanZV und BauNVO zu § 10 Abs. 1 BauZVO vom 20. Juni 1990)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

VERKEHRSFLAECHEN

Strassenverkehrsflaeche

Verkehrsflaechen besonderer Zweckbestimmung (Stellplaetze, Radwege)

GRUENFLAECHEN

Flaeche fuer Wald

Oeffentliche bzw. Private Gruenflaechen

FLAECHEN FUER VERSORGUNGSANLAGEN

Trafo / Elektrizitaet

Abwasseruebergabestelle

Umgrenzungslinie für Stellfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des raeumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baugrenze

O — Offen

0,8 — als Hoechstmass

GSt — Gemeinschaftsstellplaetze

St — Stellplaetze

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Bauweise
Grundflaechenzahl	Geschosszflaechenzahl
Zahl der Vollgeschosse	

E — nur Einzelhaeuser zulaessig

D — nur Doppelhaeuser zulaessig

H — nur Hausgruppen zulaessig

Textliche Festlegungen - TEIL B

1. Art und Mass der baulichen Nutzung

Nach § 9 und 9 BauZVO vom 26.06.1901 i.d.F. § 9 (8) BauGB (Art. 1 Nr. 16 und nach § 1 BauNVO.

Das Baugebiet Sandersdorf " Zacherndorfer Strasse " ist als " Allgemeines wohngebiet " ausgewiesen.

Das bebaute, das die bebaute Flaeche vorwiegend dem Wohnen dient.

Zulaessig sind :

1. Wohngebaeude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Laeden

Nicht zulaessig sind gem. § 1 (5) BauNVO :

1. Anlagen fuer sportliche Zwecke

Ausnahmsweise koennen zugelassen werden gem. § 1 (3) BauNVO :

1. sonstige nicht storende Gewerbebetriebe

Das Mass der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach § 16 und 17 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen :

1. die Geschosszflaechenzahl beträgt maximal 0,8.
2. die Grundflaechenzahl (Grosse der Grundflaechen der baulichen Anlagen) ist auf 0,4 begrenzt.
3. die Zahl der Vollgeschosse kann zwischen 1 und 2 schwanken.

Wobei bei der Festsetzung der Grundflaechenzahl die Anzahl der hochzusenden Stellplaetze ebenfalls werden koennen.

Gemass § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt:

die Flaechen von Aufenthaltsraeumen in anderen Geschossen (ueber Dachgeschossen, die kein Vollgeschoss sind), sind bei der Ermittlung der Geschossflaeche nur zur Hälfte mit zu rechnen.

Gemass § 16 (4) BauNVO wird festgesetzt :

Die Traufhöhe von eingeschossigen Gebaeuden wird mit mindestens 2,50 m und hoechstens 4 m ueber Gelaende festgesetzt. Bei zweigeschossigen Gebaeuden beträgt die Hoehe 5 und 7 m.

"Traufhoehe" ist ueber die Verbindlichkeit zwischen der Hoehe der aussenseitigen Verschalfläche auf der Erschliessungsseite des Grundstuecks, gemessen zwischen den Flächen der beiden seitlichen Gebaeudewende und zwischen der Hoehe des Schnitt von Aussenkante aussenseitiger Umfassungswand mit der Strassenoberkante.

Ausnahmen von der festgesetzten Traufhoehe koennen im Einzelfall bei der Planung von Gebaeuden mit versetzten Geschossebenen gemass § 16 (3) BauNVO zugelassen werden.

2. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise ausgewiesen. Das heisst, der seitliche Grenzabstand bei der offenen Bauweise soll in erster Linie dem Brandschutz, der Belichtung und Belueftung, den Erlaeuterungen dienen und nicht zuletzt der sinnvollen Gestaltung des Baugebietes dienen.

Die Interessen der Nachbarschaften werden gemass des Abstandserlasses (RdErl. d. Ministers fuer Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21.03.1990) und den geforderten Abstandsflaechen laut BauGB gewahrt.

Die Festsetzung der ueberbaubaren Flaechen erfolgt nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen.

Balkone, Erker, Aufzugsschachte, Treppenhausvorsprünge, Hauptgesimsüberdecke, Aufzugsvorrichtungen koennen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,2 m ausnahmsweise ueberschreiten.

Gemass Zeichnung sind Bereiche festgesetzt, in denen nur Einzelhaeuser, Doppelhaeuser bzw. Hausgruppen zulaessig sind.

3. Masse des Baugrundstuecks

Auf Grund der Struktur des entstehenden Neubaugebietes werden Festsetzungen betreffs der Masse der Baugrundstuecke gemass beigefuegten Grundstuecksplan getroffen.

4. Nebenanlagen

Uebergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulaessig, wenn sie dem Versorgungszweck in dem Baugebiet gegenüber Grundstuecks bzw. des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die Errichtung von Garagenkomplexen ist nicht zulaessig.

Einfriedungen :

Im Bereich der Gruenflaechen und Wohnbauflaechen sind Einfriedungen zu unterlassen.

Werbeanlagen :

Fuer die Errichtung, Anbringung, Aufstellung und Betrieb von Werbeanlagen besteht Genehmigungspflicht. Als oertliche Bauvorschrift, gemass § 83 BauO, wird bestimmt, dass nur Werbeanlagen entlang der oeffentlichen Verkehrsflaechen, am Gebaeude als eine Geschosshoehe von 60 cm zulaessig sind.

Unzulaessig sind blinkende Werbeanlagen auf den Gebaeuden.

Die Genehmigung kann zeitlich begrenzt mit dem Vorbehalt des Widerrufs mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden.

5. Wohnungszahl

Um einer ungewuenschten Nutzungsstruktur vorzubeugen, wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebaeuden auf maximal 8 beschraenkt.

6. Besonderer Wohnbedarf

Bei Wohnungsneubau haben im Erdgeschoss Behinderten- und Senioreneinrichtungen Vorrang finden.

7. Besonderen staedtebaulichen Nutzungszweck

Es soll ein attraktives Wohngebiet entstehen, dass hohen Ansprüchen an Wohnqualität gerecht wird.
Einzeln-, Doppel- und Reihenhaeuser werden durch Strassen getrennt.

8. Freizuhaltende Flaechen

Die Freihaltung von Flaechen ist neben den benannten Abstandsflaechen zwischen Gebaeuden nicht erforderlich.

9. Verkehrsflaechen

Das Wohngebiet wird ueber die Zacherndorfer Strasse erschlossen, welche wiederum in die Bitterfelder Strasse (B182) mundet. Zur Strasse "Am Pflaegstangerh" besteht eine weitere Anbindung.
Im Geltungsbereich gibt es keine Hauptstrasse. Die Erschliessungsstrasse wird verkehrsberuhigt ausgebaut.

10. Versorgungseinrichtungen

Die ausgewiesenen Flaechen, auf denen Anlagen fuer die Versorgung der Bevoelkerung mit Gas, Strom, Wasser und Fernwaerme errichtet sind, gelten als festgesetzt. Notwendige Nebenanlagen dieser Einrichtungen sind allerdings ausnahmsweise zulaessig, ohne dass entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

11. Fuehrung von Versorgungsanlagen

Das Gebiet ist bis zum Stand Januar 1993 noch nicht erschlossen. Die anzulegenden unterirdischen Trassen sind dem beigefuegten Tiefbauvorplanunterlagen zu entnehmen.

12. Entsorgungseinrichtungen

Flaechen fuer Muellzwischenstandplaetze und Recyclingsammelbehaelter sind keine Flaechen der Entsorgung gemass § 9 (1) und werden im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen.

13. Gruenflaechen

Es handelt sich um oeffentliche und private Gruenflaechen. Die Grundflaechenzahlen werden priva beachtsichtigt.

In den Gruenflaechen sind Kleinkinderspielplaetze integriert.

Ebenso beinhalten die Gruenflaechen Waeschetrockenplaetze und Tagesaufenthaltsplatzen.

14. Wasserflaechen

Offene Wasserflaechen sind fuer das Baugebiet nicht vorgesehen. (Brunnen und kleinere Wasserbecken sind davon nicht betroffen)

15. Landwirtschaft und Wald

Landwirtschaft wird im Geltungsbereich nicht betrieben. Der zu Zacherndorfer Strasse ingrenzende Gruengürtel (Baeume und Strauecher) ist ein Schutzstreifen. Baeume im Bereich von Strassenanbindungen sind zu ersetzen.

16. Tierhaltung

Flaechen fuer die Errichtung von Anlagen fuer die Kleintierhaltung sowie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen sind im Geltungsbereich nicht zulaessig.

17. Natur und Landschaft

Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft, sowie Flaechen dazu werden nicht konkret ausgewiesen. Es ist bei der Gestaltung der Gruenflaechen darauf zu achten, die Flaechen intensiv mit naturnaehnlichen Pflanzungen anzulegen.
Siehe Flaechen intensiv mit naturnaehnlichen Pflanzungen anzulegen.

18. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dueerfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet werden, Kohle und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.
Es sind nur Gasheizöfen zulaessig, die nicht nach § 4 BImSchG i.d.F.d.Bek. vom 14.05.1990 noch der BImSchV vom 24.07.1985 der Verordnung ueber genehmigungsbedürftige Anlagen einer Genehmigung beduerfen.
Nach § 2 der 16. BImSch vom 12. Juli 1990 gelten u.a. folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) zum Schutz der Nachbarschaft vor schaedlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeraeusche :

Im Wohngebiet	Tag	Nacht
	55 dB(A)	45 dB(A)

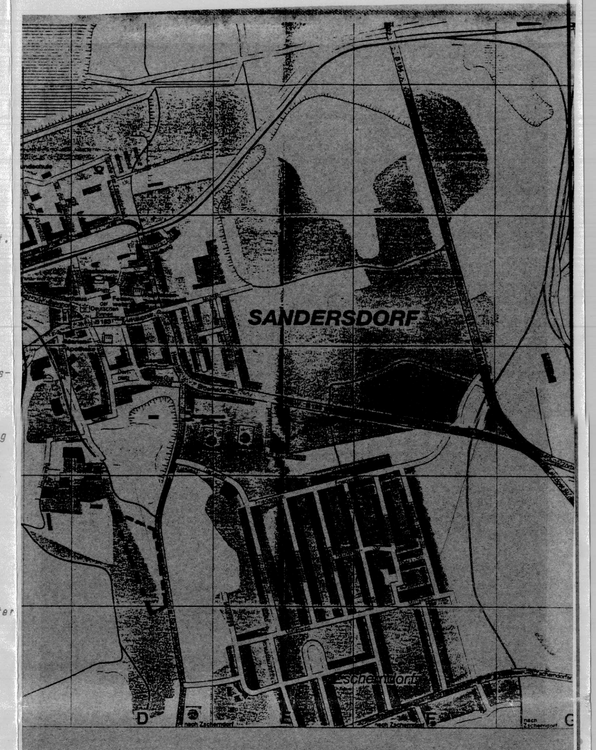
19. Grundwasserschutz

Aus wasserbaulichen Gruenden wird das Anplanzen standortheimischer Baeume und Strauecher in einem angemessenen Verhaeltnis zur Grundstuecksflaeche festgesetzt.

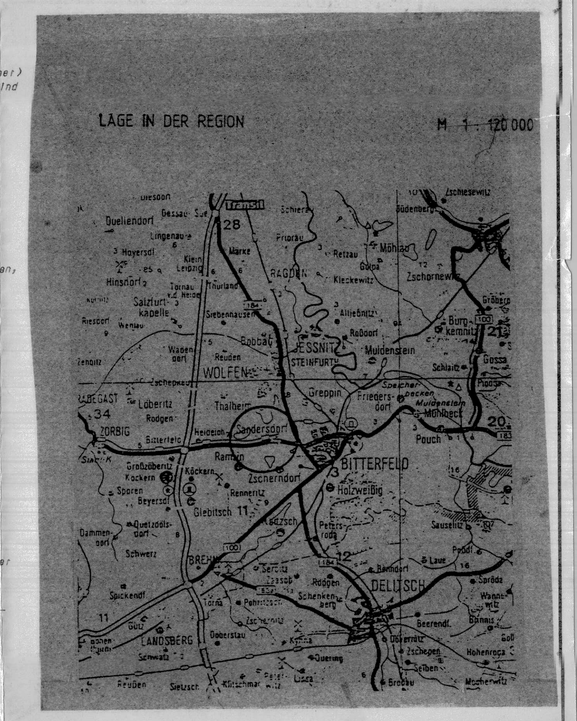
Begrünungen, Abgrenzungen, Pflanzgebote u.ae. sind den beigefuegten Grundstuecksplaenen zu entnehmen.

Prozedur

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. September 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geaendert durch Anlage I Kapitel III Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 3 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122), wird nach Beschluss durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der hoeheren Verwaltungsbehoerde folgende Satzung ueber den Bebauungsplan Nr. 5 fuer das Gebiet Flur 4, westlich der Zacherndorfer Strasse, Flurstuecke 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



LAGE IN DER ORTSCHAFT M 1:10 000



LAGE IN DER REGION M 1:120 000

Hinweise:

1. wo im Plan Baugrenzen oeffnet haben Nutzungsgrenzen oder geplante neue Grundstuecksgrenzen gezeichnet sind, fallen sie als Festsetzung geometrisch mit diesen in einer Linie zusammen.
2. Vor einer Bebauung ist eine Ueberprüfung der Grundstuecksgrenzen noch eventuell noch vorhandenen Komplettte durchzufuehren.

Bauzeitendarstellung:

Gem. § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird vorgesehen mit einer Gesamtbauzeit von 20.000,00 DM belegt, der vertraglich und fahrlässig festgesetzte Bindungen für die Bestimmung und für die Errichtung von Bauten oder/und Anlagen, sind diese bezeichnet, wesentlich beeinträchtigt oder erschwert werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom. Die ortsuebliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von bis zum und durch Abdruck in der Zeitung in amtlichen Verkuendungsblatt an erfolgt. Der Buergermeister Ort, Datum, Siegel	2. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Der Buergermeister Ort, Datum, Siegel	3. Die Fruehzeitige Buergerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ob durchgeführt worden. Der Buergermeister Ort, Datum, Siegel	4. Die von der Planung berührten Traeger oeffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Buergermeister Ort, Datum, Siegel	5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begruendung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Buergermeister Ort, Datum, Siegel	6. Die Entwurfe des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begruendung haben in der Zeit von bis zum waehrend folgender Zeiten Di 08.00 - 12.00 UHR 12.00 - 18.00 UHR Do 08.00 - 12.00 UHR 13.00 - 16.00 UHR Fr 08.00 - 12.00 UHR Der Buergermeister Ort, Datum, Siegel	nach § 3 Abs. 2 BauGB oeffentlich ausgelegen. Die oeffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen waehrend der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden koennen, in der regelmaessigen Zeitung und durch Bekanntmachung (Aushang) in der Zeit vom bis zum ortsueblich erfolgt. Ort, Datum, Siegel Der Buergermeister
7. Der katastermaessige Bestand am , sowie die geometrischen Festlegungen werden als richtig bescheinigt. Leiter des Kataseramtes Ort, Datum, Siegel	8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Buerger sowie die Stellungnahmen der Traeger oeffentlicher Belange am geprueft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Buergermeister Ort, Datum, Siegel	9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begruendung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt. Der Buergermeister Ort, Datum, Siegel	10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfuegung der hoeheren Verwaltungsbehoerde vom mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Der Buergermeister Ort, Datum, Siegel	11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsaendernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfuellt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfuegung der hoeheren Verwaltungsbehoerde vom bestaetigt. Der Buergermeister Ort, Datum, Siegel	12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan zur Dauer waehrend der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und ueber den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeitung - oertlichen Verkuendungsblatt und Bekanntmachung durch Aushang ortsueblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Maengeln der Abwaegung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Faelligkeit und Erloeschen von Entschaedigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB) hingewiesen worden. Der Buergermeister Ort, Datum, Siegel	Die Satzung ist am in Kraft getreten. Der Buergermeister Ort, Datum, Siegel

Aenderung

Gemeinde Sandersdorf
Bebauungsplan Nr. 5
Baugebiet Zacherndorfer Str.

Gemeinde Sandersdorf
Dezernat Bauwesen
Bahnhofstr. 2

März 1994 M 1:500