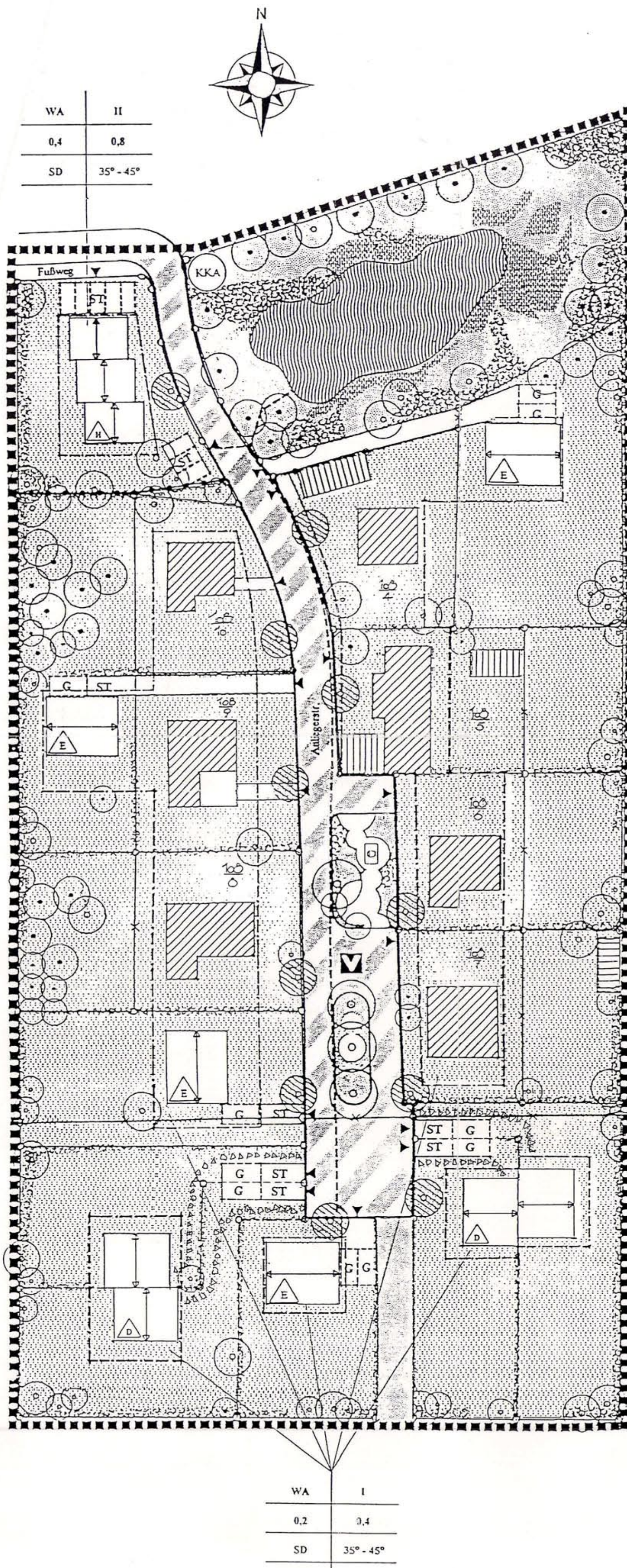




A. Festsetzung durch Planzeichen (gemäß PlanZVO)

1.0 Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 Öffentliche Verkehrsfläche

- 2.1 Straßenbegrenzungslinie
- 2.2 Öffentliche Verkehrsfläche/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsbeherrschter Bereich)
- 2.3 Ein- bzw. Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche

3.0 Baugrenze, Bauweise - Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Nutzungsarten
- 3.3 Vorgeschriebene Firstrichtung (für Hauptbaukörper)
- 3.4 Einzelhaus
- 3.5 Doppelhaus
- 3.6 Hausgruppe

4.0 Grünordnung

- 4.1 private Grünflächen
- 4.2 öffentliche Grünfläche (Kfz-Stellplätze und Lagerflächen sind nicht zulässig)
- 4.3 Spielplatz
- 4.4 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 4.5 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 4.6 Anpflanzung von Bäumen
- 4.7 Anpflanzung von Sträuchern
- 4.8 Hecken und Gehölzflächen
- 4.9 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 4.10 Feuchtfläche
- 4.11 Rinne zum Abfluß von Regenwasser

5.0 Garagen und Stellplätze

- 5.1 Vorgeschlagene Stellplätze, mögl. wasserdurchlässige Beläge z.B. Noppenrasen, wassergebundene Decke, Natursteinpflaster
- 5.2 Garage

6.0 Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Abgrenzung der unterschiedlichen Arten der Nutzung
- 6.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 6.3 Kleinkläranlage
- 6.4 Zuwegung mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Natursteinpflaster o. Platten, Betonverbundpflaster

B. Festsetzung durch Text

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1-26 sowie § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 86 SächsNatSchG)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird in seiner zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt.

- WA Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für Verwaltung sowie kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Unzulässig sind: Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Grundfläche wird auf max. 0,2 festgesetzt in Abhängigkeit von Baugrenzen, -linien und zulässiger Grundfläche.
- 2.2 Die Grundfläche wird für den nordöstlichen Anteil auf max. 0,4 festgesetzt in Abhängigkeit von Baugrenzen, -linien und zulässiger Grundfläche.
- 2.3 Die Geschosfläche wird auf max. 0,4 festgesetzt in Abhängigkeit von Baugrenzen, -linien und zulässiger Grundfläche.
- 2.4 Die Geschosfläche wird für den nordöstlichen Anteil auf max. 0,8 festgesetzt in Abhängigkeit von Baugrenzen, -linien und zulässiger Grundfläche.
- 2.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Vor- und Rücksprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Vorbauten, Glasdächer, o.Ä.) bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.
- 2.6 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
- 2.7 Im Plangebiet sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätige nach § 13 BauNVO zulässig.

3.0 Grünordnung

- 3.1 Flächenbefestigungen und Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB §§ 2,3 WHG)
- Sämtliche Verkehrsflächen außerhalb der öffentlichen und privaten Straßen (einschl. Nebenanlagen) sowie Zugänge zu den Gebäuden sind aus ökologisch unbedenklichem die Versickerung ermöglichendem Material zulässig (Ökopflaster mit Abstandhaltern, sandgeschlämmer Weg).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksanteilen ist maximal 10 Flächenbefestigung zulässig. In der Gestaltung und Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen. Parkflächen sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (Pflaster mit Abstandhaltern, Rasengrünplätzen).
- Grundwasserschädigende Aktivitäten auf Parkflächen sind zu vermeiden. Sämtliche öffentliche Verkehrsflächen (Wohngebietsstraßen) sind so zu befestigen, daß die Versickerung von Regenwasser vor Ort ermöglicht wird, d.h. 50% der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus ökologisch unbedenklichem, die Versickerung ermöglichendem Material zu befestigen (z.B. 50% Ökopflaster mit Abstandhaltern, 50% Betonpflastersteine,...)

3.2 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 14 SächsNatSchG, § 11 BNatSchG)

Neuzupflanzende Gehölze sind nur als Laubholzarten und sommergrüne Nadelholzarten zulässig. Einheimische Arten ist der Vorrang zu geben.

3.3 Baumpflanzungen

Die Freiflächen der Grundstücke einschließlich der Flächen eingeschossiger Bebauung, sofern diese kein begrüntes Dach haben, sind gemäß Pflanzgebot mit einem Baum je 200 m² Gesamtfreifläche sowie Großsträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Es sind vorzugsweise einheimische Gehölzarten und anteilig mindestens 20% alte Obstsorten (Liste E) zu verwenden.

Im Siedlungsbereich sind an markanten Punkten Großbäume vorgesehen. Die Artenwahl erfolgt nach Liste B. In den Vorgärten sind entsprechend zeichnerischer Festsetzung Rotdorn-Bäume (Crataegus laevigata) zu pflanzen, und zu unterhalten. Die Pflanzqualität für Bäume ist dabei mindestens als Hochstamm 3x verpflanzt mit 16 bis 20cm Stammumfang in 1m Höhe und mit durchgehendem, geradem Leittrieb vorzunehmen. Obstgehölze sind mindestens als Hoch- oder Halbstamm 3x verpflanzt mit 8 bis 12cm Stammumfang zu pflanzen.

3.4 Heckenpflanzungen

Die Grundstücke sind am Gebietsrand durch eine freiwachsende lockere Hecke von mindestens 2m Breite und 2,50m Höhe (im ausgewachsenen Zustand) sowie mit größeren Einzelgehölzen zu begrünen. Die Grenzen zwischen den Grundstücken sind als freiwachsende bzw. geschnittene Hecke auszubilden. Die Artenwahl für Gehölzpflanzungen erfolgt nach Liste C. Für die im Plan angegebenen Hecken gelten die in Liste C aufgeführten Sträucher. Die gepflanzten Hecken sind entsprechend § 11 Bundesnaturschutzgesetz zu pflegen.

3.5 Vorgartengestaltung

Vorgärten sind optisch zusammenhängend zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenflächen oder bodendeckende Pflanzungen mit Einzelgehölzen und Säuften anzulegen. Als straßenseitige und seitliche Einfriedungen der Vorgärten sind zur Erhaltung der Einheit des Straßen- und Pflanzbildes nur sockellose Lattenzune mit senkrechten Stäben oder geschnittenen Hecken mit einer Endhöhe von max. 100cm zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Für die Grenzen zwischen den Grundstücken sind, sofern nötig, sockellose Maschendrahtzune von max. 1m Höhe zu verwenden.

3.6 Erhaltung vorhandener Gehölzbestände und Obstbäume

Vorhandene Bäume entsprechend Plandarstellung sind zu erhalten. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenen Bäume gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Soweit Großbäume abhängig sind, ist Ersatz zu pflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten. Soweit abhängig, sind sie durch hoch- oder halbstämmige Obstbäume zu ersetzen. Ersatzarten können sein: Kirsche, Walnuß, Pflaume, Birne, Speierling, Quirle und Apfel.

3.7 Ausgleichsflächenmaßnahmen

- 3.7.1 Teich
- Der als Ausgleichsfläche ausgewiesene Teichbereich innerhalb des Geltungsbereiches ist während der Bautätigkeit absolut zu schützen.
- Der Teich ist wiederherzustellen (naturnaher Ausbau mit unterschiedlichen Böschungverhältnissen und natürlichen Baumaterialien sowie Bepflanzung) und für die Regenwassersammlung und -klärung funktionsfähig zu machen. Mit diesem Wasser ist (nach entsprechender Vorklärung) der Teich nach 5.1. zu speisen.
- 3.7.2 Regenwassersammelsystem
- Das Regenwasser von allen befestigten Flächen und den Dachflächen ist, sofern es nicht einer Sekundärnutzung zugeführt wird, in die in der Straße gemäß zeichnerischer Darstellung verlaufende Regenwassersammelleitung einzuleiten. Mit diesem Wasser ist (nach entsprechender Vorklärung) der Teich nach 5.1. zu speisen.

3.8 Plätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Eine öffentliche Grünfläche als allgemeiner Treffpunkt ist gemäß Plandarstellung anzulegen und entsprechend zu begrünen.

3.9 Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 14 SächsNatSchG, § 11 BNatSchG)

In den Gärten ist das Spielen der 1-3-jährigen möglich. Ein Spielplatz für die Altersgruppen ab drei Jahre ist als öffentlicher Spielplatz mit verschiedenen Spielangeboten und Sitzplätzen nach Plandarstellung anzulegen.

3.10 Nachbarrechtliche Aspekte

Im Interesse der Allgemeinheit können nachbarrechtliche Befugnisse bzw. privatrechtliche Abwehransprüche des Eigentümers eines Grundstücks durch öffentlich-rechtliche Regelungen eingeschränkt werden. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden daher folgende Mindestabstände von der Grundstücksgrenze zugestanden:

- Kleingehölze bis 1m Höhe: 0,5 m
- Hecken bis 2m Höhe: 1,0 m
- Obstbäume bis 4m Höhe: 2,0 m
- andere Bäume: 2,0 m

3.11 Verbotsbereiche

Gemäß Ausweisung sind verboten:

- Mauern und dicke hohe Hecken als Abgrenzung (Sicherung der Frischluftzirkulation)
- Parkplätze in Gartenbereichen generell, Ausnahmen sind Zufahren zu Garagen und Carports
- Versiegelung von Parkplätzen

3.12 Artenlisten für die Gehölzpflanzung

- Artenliste A Rotdorn (Crataegus laevigata)
- Artenliste B Platze Kastanie (Aesculus hippocastanum) im Wechsel mit Winterlinde (Tilia cordata)
- Artenliste C freiwachsende Hecke: Cornus sanguinea, Euonymus europaeus, Prunus padus, Rhamnus frangula, Ribes nigrum, Rubus fruticosus, Viburnum opulus
- Bäume Salix aurita, Salix caprea, Salix cinerea, Salix pentandra
- Artenliste D freiwachsende Hecke: alte Obstbaumsorten im Wechsel: Apfel, Birne, Speierling, Quirle, Vogelkirsche
- Sträucher Haselnuß, Kornelkirsche, Gold-Johannisbeere, Mispel, Hunds-Rose, Schlehdorn, Liguster, Brombeere, Traubenkirsche, Weißdorn
- Artenliste E Kletterpflanzentypen: Westwände, Südwände, Ostwände, Nordwände
- Artenliste F Alte Obstbaumsorten: Apfel, Birne

4.0 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Archäologie
- 4.1 Das Archäologische Landesamt fordert die Einhaltung folgender Bedingungen: Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenbefeuchtungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.Ä.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. 0351 - 52 591, meldepflichtig. Fundstellen sind zwischenzeitlich vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
- 4.2 Vom Beginn jeder der Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, O-8060 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.
- 4.3 Die Passagen unter 4.1 und 4.2 sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
- 4.4 Die Passagen unter 4.1 und 4.2 sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
- Wassergewinnung
- 4.5 Der B-Plan Standort liegt im Bereich der vorgeschlagenen Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Döhlen/Quersitz. Mit einer rechtsverbindlichen Neuaussweisung ist zu rechnen. Aus diesem Grund sind die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete W 101, Stand Februar 1975, des Deutschen Vereines von Gas- und Wasserfachleuten (DVGW) und die der "Vorläufigen Verwaltungsvorschrift des SMU zur Festsetzung von Wasserschutzgebieten" vom 24.08.1992 zu beachten.

Bodenschutz

4.6 Zur Sicherung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen, im Sinne des § 7 EGAB sowie ggf. des § 202 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 sind bei der Durchführung der Baumaßnahmen spezielle Hinweise (Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen) zu beachten.

Erdaushub

4.7 Das im Zuge des Erdaushubs anfallende Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Innerhalb des Bauvorhabens ist ein Massenausgleich anzustreben. Boden wird grundsätzlich nach Bodenarten getrennt. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nicht zulässig. Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschieben und zu sichern. Vorhandene, nicht zu bebauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten (Substratgruppen) getrennt zu lagern und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Im Zuge einer Wiederverwendung von Erdaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.

Bodenbelastung

4.8 Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelastetem Boden zu separieren und einer Sanierung zuzuführen. Nur in begründeten Ausnahmefällen sollte eine Entsorgung vorgesehen werden. Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben (§ 7 Abs. 2 EGAB) und sind nach Bauabschluß zu beseitigen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die DIN 18920 zu verweisen.

5.0 Gestaltungssatzung der Gemeinde Kulkwitz für das Gebiet "Alte Gärtnerei" gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 83 SächsBO

- 5.1 Dachform: Satteldach (inkl. Krüppelwaln- / Walmdach) mit 35° - 45° Dachneigung.
- 5.2 Dachdeckung: harte Dachdeckung (rot bis rotbraune Einfärbung)
- 5.3 Dachgauben: Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie insgesamt 1/2 der Traufhöhe des jeweiligen Hauptbaukörpers nicht überschreiten.
- 5.4 Drempe: Drempe (Kniestock) sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig.
- 5.5 Antennen: Für jedes Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.
- 5.6 Einfriedungen: Einfriedungen sind nur bis 1,20 m Höhe zulässig.

C. Verfahrensvermerke

I. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat am 07.06.93 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Alte Gärtnerei" auf den Flurstücken 108a, 110 (Teilfläche), 108/3 (Teilfläche), 108/4, 108/5, 108/7, 108/1 (Teilfläche), 108/8, 108/9, 108/10, der Gemarkung Seebisch beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ersichtlich bekannt gemacht worden.

Kulkwitz, den 08. Juni 1993

Siegel / Bürgermeister

II. Beteiligung der Raumordnungsbehörde

Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. v. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Kulkwitz, den 09. Sep. 1993

Siegel / Bürgermeister

III. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach § 3 BauGB ist am 1.6. Sep. 1993 durchgeführt worden. 01. Okt. 1993

Kulkwitz, den 02. Okt. 1993

Siegel / Bürgermeister

IV. Beteiligung TÖB

Die von der Planung betroffenen Träger Öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 1.5. Nov. 1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kulkwitz, den 1.5. Nov. 1993

Siegel / Bürgermeister

V. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß

Die Gemeindevertretung hat am 0.8. Nov. 1993 Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kulkwitz, den 0.8. Nov. 1993

Siegel / Bürgermeister

VI. Auslegung

Die Entwürfe des Bebauungsplanes haben in der Zeit vom 1.6. Nov. 1993 bis 01. Dez. 1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 0.9. Nov. 1993 bis 02. Dez. 1993 ausnahmsweise ersichtlich bekannt gemacht worden.

Kulkwitz, den 02. Dez. 1993

Siegel / Bürgermeister

VII. Abwägung

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange am 17. Feb. 1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kulkwitz, den 10. Mai 1994

Siegel / Bürgermeister

VIII. Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am 0.9. Mai 1994 Satzungs beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.

Kulkwitz, den 10. Mai 1994

Siegel / Bürgermeister

IX. Genehmigung

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung gemäß § 11 BauGB, wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 02.05.94 (AZ: ...) erteilt.

Kulkwitz, den 02.05.94

Siegel / Regierungspräsidium / Leipzig

X. Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 12 BauGB in der Zeit vom 01. Okt. 1993 bis 01. Okt. 1993 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01. Okt. 1993 in Kraft getreten.

Kulkwitz, den 01. Okt. 1993

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister

Siegel / Bürgermeister