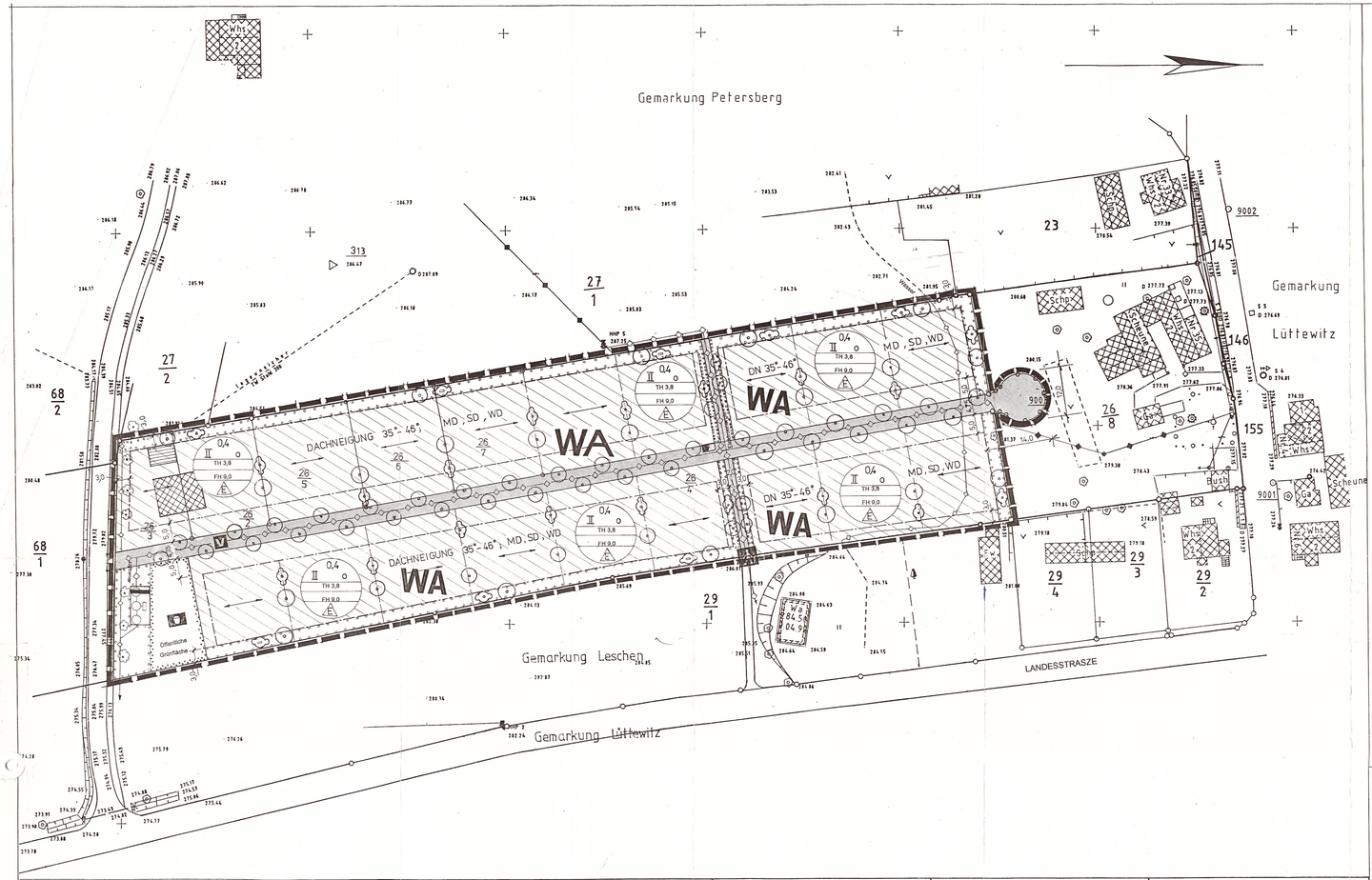


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- Die als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesene Fläche dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und alle in § 4 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1, 2 und 6 BauNVO.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO 1990

2. Maß der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 9 m über der jeweiligen natürlichen Geländehöhe auf der straßenseitigen Baugrenze nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 90

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen bauliche Anlagen eine bergseitige Traufhöhe von 3,8 m über der jeweiligen natürlichen Geländehöhe, die auf der bergzugewandten giebelseitigen Hauskante gemessen wird, nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 90

- Für die baulichen Anlagen werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 90

- Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 17 Abs. 1 BauNVO 90

- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit den Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Nr. 4, Satz 3

3. Bauweise

- Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO

- Die Baugrundstücke sind zwischen den Baugrenzen in 16 m Tiefe überbaubar.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 4 BauNVO

4. Grünordnerische Festsetzungen

- Es gelten die grünordnerischen Festsetzungen (Pkt. 1.0 bis 3.0) des begleitenden Grünordnungsplanes vom Mai 1993 uneingeschränkt.
Rechtsgrundlage: BauGB § 9 Abs. 1 Nr.25

5. Bauordnerische Festsetzungen

Rechtsgrundlage: SächsBauO § 83 Abs. 4

- Die Dacheigung ist zwischen 35 und 46° vorgeschrieben.
- Die Gebäude sind traufseitig zur Straße anzuordnen.
- Die Firstrichtung für Nebenanlagen wird nicht festgelegt.
- Zulässig sind Satel- und Walm- bzw. Krüppelwalmdächer sowie Mansarddächer.
- Für die Beheizung der Gebäude sind ausschließlich Öl- und Gasheizungssysteme zulässig, die den Anforderungen der Heizanlagen VO von April 1994 entsprechen.
- Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und Hinweisschilder auf Gewerbebetriebe sind auf den privaten Grundstücken gestattet, wenn ihre Größe 1/10 der Gebäudehöhe und -länge nicht überschreitet. Grelles Licht und wechselnde Lichtfolgen sind unzulässig.
- Die Gebäudeaußenwände sind mit hellen, nichtreflektierenden Farben zu gestalten.
- Für die Steildächer sind rötliche und bräunliche Töne vorgeschrieben.
- Dachgauben sind maximal bis zu einer Breite von 3.6 m gestattet.

FESTSETZUNGEN AUS GO- PLAN

4.1.0 Erhaltungsgebote
- **Alle Baumaßnahmen sind mit Rücksicht auf vorhandene Gehölzbestände (vorwiegend im nördlichen Bereich) zu planen.**
- **Während der gesamten Baumaßführungszeit sind die zu erhaltenden Gehölze DIN-gerecht vor Schäden zu schützen.**

4.2.0 Pflanzgebote

4.2.1 Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs
- **Anlage einer durchschnittlich 3 m breiten Randbepflanzung zur Einbindung in die Landschaft und Minderung von Immissionen**
- **Gehölzartenwahl nach Pflanzenliste**
  - **25 % Bäume 1. Ordnung**
  - **15 % Bäume 2. Ordnung**
  - **5 % Pioniergehölze**
  - **55 % Sträucher**

4.2.2 Geländeveränderungen als öffentliche Grünflächen
- **Baumreihe aus Straßenbäumen lt. Pflanzenliste in mindestens 6 m² große, offene Baumscheiben**
- **Anlage eines Kinderspielplatzes mit schützender Begrünung aus Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzenliste**

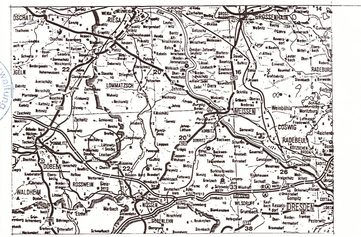
▶ **Für alle öffentlichen Grünflächen übernimmt die Gemeinde die Beiterpflege. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, über einen Zeitraum von 5 Jahren.**

4.2.3 Eingrünung von Privatgrundstücken
- **Anlage eines ca. 5,0 m breiten Pflanzstreifens an den seitlichen Grundstücksgrenzen, so daß sich zusammenhängende Hecken von 3 m Breite zwischen benachbarten Grundstücken ergeben.**
  20 % Bäume 2. Ordnung
  80 % Sträucher
  lt. Pflanzenliste
- **Begrünung der Garagendächer (extensiv) und Baumfassaden (Empfehlung)**
- **Bepflanzungen auf den Grundstücken sind im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.**
  Hier werden neben den in der Pflanzenliste genannten Arten auch Ziersträucher, Bodendecker und Rasenansaat zugelassen.
  Eine flächige Eingrünung mit Nadelgehölzen ist nicht gestattet.

4.2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- **Randbegrünung mit ökologisch höherem Wert (siehe Punkt 2.1)**
- **Aufwertung der Fläche zwischen nördl. Grundstücksgrenze und Privatbesitz durch Bäume und Sträucher lt. Pflanzenliste**
  5 % Bäume 1. Ordnung
  20 % Bäume 2. Ordnung
  75 % Sträucher
- **Einsaat der verbleibenden offenen Flächen mit einer standortgerechten Wiesenmischung**
  Pflege: Mahd max. 2 x jährlich
- **Empfehlung: Bau des Feuerlöschteiches zu einem eigenständigen Biotopsystem**

4.3.0 Festsetzungen zum Schutz der Naturgüter
- **Regenwasser von Dachflächen sind auf den zugehörigen Grundstücken einer gezielten Versickerung oder oder einer gesammelten Einleitung in offene Grabensystem zuzuführen**
- **Bodenversiegelnde Materialien für die Befestigung von Zufahrten, PKW-Stellflächen und Wegen sind unzulässig**
- **Der Einsatz von Herbiziden oder Pestiziden ist im gesamten Planungsgebiet untersagt**

RÄUMLICHE LAGE



REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Bescheiden vom: 16. Feb. 95
Aktenzeichen: 51-2511.2/
Registrier-Nr.: 04/03/95
Leipzig, den

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen
- WS Kleinsiedlungsgebiete
- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete

Gewerbliche Bauflächen
- G Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete
- SO Sonderbauflächen
- SO Wochenendhausgebiete
- SO Sondergebiete z.B. Ladengebiete

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Zahl der Vollgeschosse zwingend
0,4 Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl

TH 3,8 Maximale Höhe der bergseitigen Hauskante über Gelände
FH 9,0 Maximale Höhe des Firstes über Geländehöhe an der straßenseitigen Baugrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geplante Teilungslinie

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Weitere Nutzungsarten
- Flächen für Versorgungsanlagen z. B. Elektrizität
- Abwasser
- Flächen für Aufschüttungen
- Führung oberirdischer Versorgungsanlagen
- Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen
- Auskragung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Grünfächen, Spielplatz

Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume
- Sträucher
- 4 - reihige Heckenpflanzung gem. Pflanzliste

Gestaltung der baulichen Anlagen
nach Landesbauordnung i.V.m. § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuches
MD Mansarddach SD Satteldach WD Walmdach

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen
- Naturschutz- (N) oder Landschaftsschutzgebiet (L)
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (SW)
- Flächen für Bahnanlagen

Bestandsangaben nach DIN 18 702, z.B.:
- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Baum vorhanden
- 277,0 Höhenpunkt

Hinweise
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124)
Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Maßstab 1: 500

18.Okt.94 ,am 10.1.95 Korrektur Flurstücksgrenzen

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT
DER GRÜNORDNUNGSPLAN VOM 18. Okt. 1993,
ERARBEITET VON FREIFLÄCHENPROJEKT AIB GMBH

BEBAUUNGSPLAN

PETERSBERG NR. 26
(AM SCHULBERG)

FÜR DIE FLURSTÜCKE 26,26/2,26/3
GEMARKUNG PETERSBERG,
GEMEINDE LÜTTEWITZ-DREISZIG
KREIS DÖBELN

ERSTELLT DURCH PLANUNGSBÜRO JESCHKE
LENBACHSTR. 90, 12621 BERLIN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 geänderten Fassung (BauGB)
- Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch in der ab 01.05.1993 geltenden Fassung vom 28. April 1993 (BauGB-MaßnahmenG)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (Sächs BauO) vom 17.06.1992
- Gesetz über Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz) vom 24. Juni 1992
- Gesetz über die vorläufigen Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen vom 20. Juni 1991

Die Gemeinde hat am 26. 8.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 26.8.92 ortsüblich bekannt gemacht.
14.2.95 Ort, Datum — Unterschrift

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.9.922 und 23.2.92 durchgeführt worden.
14.2.95 Ort, Datum — Unterschrift

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 19.12.92 bis 22.1.93 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
14.2.95 Ort, Datum — Unterschrift

Die Gemeinde hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Lüttewitz, 24.2.94 Datum des Ratsbeschlusses
Der Vorsitzende des Gemeinderats

Die Gemeinde hat den Satzungsbeschluß vom 21.12.93 mit dem Beschluß vom 27.9.94 wieder aufgehoben, um eine erneute Auslegung nach § 3(3) BauGB durchführen zu können.
14.2.95 Ort, Datum — Unterschrift

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung und Grünordnungsplan hat nach § 3 (3) BauGB/MaßnahmenG i. V. mit § 3 (2) BauGB über die Dauer von 6 Wochen vom 4. 8. 94 bis 5. 9.94 (einschl.) öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 24. 6. 94 ortsüblich bekannt gemacht worden.
14.2.95 Ort, Datum — Unterschrift

Die Gemeinde hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Lüttewitz, 24.10.94 Ort, Datum des Ratsbeschlusses
Der Vorsitzende des Gemeinderats

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Der Kartenauszug (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 18.2.95
15.2.95 Ort, Datum — Vermessungsdienststelle
Staatliches Vermessungsamt Außenstelle Döbeln, Wermsdorfer Straße 11 a, 04720 Döbeln, Tel. 03431 470

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BauGB mit Verfügung vom ... genehmigt worden.
Ort, Datum — Höhere Verwaltungsbehörde

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner ortsüblichen bekanntgemacht worden.
Ort, Datum — Unterschrift