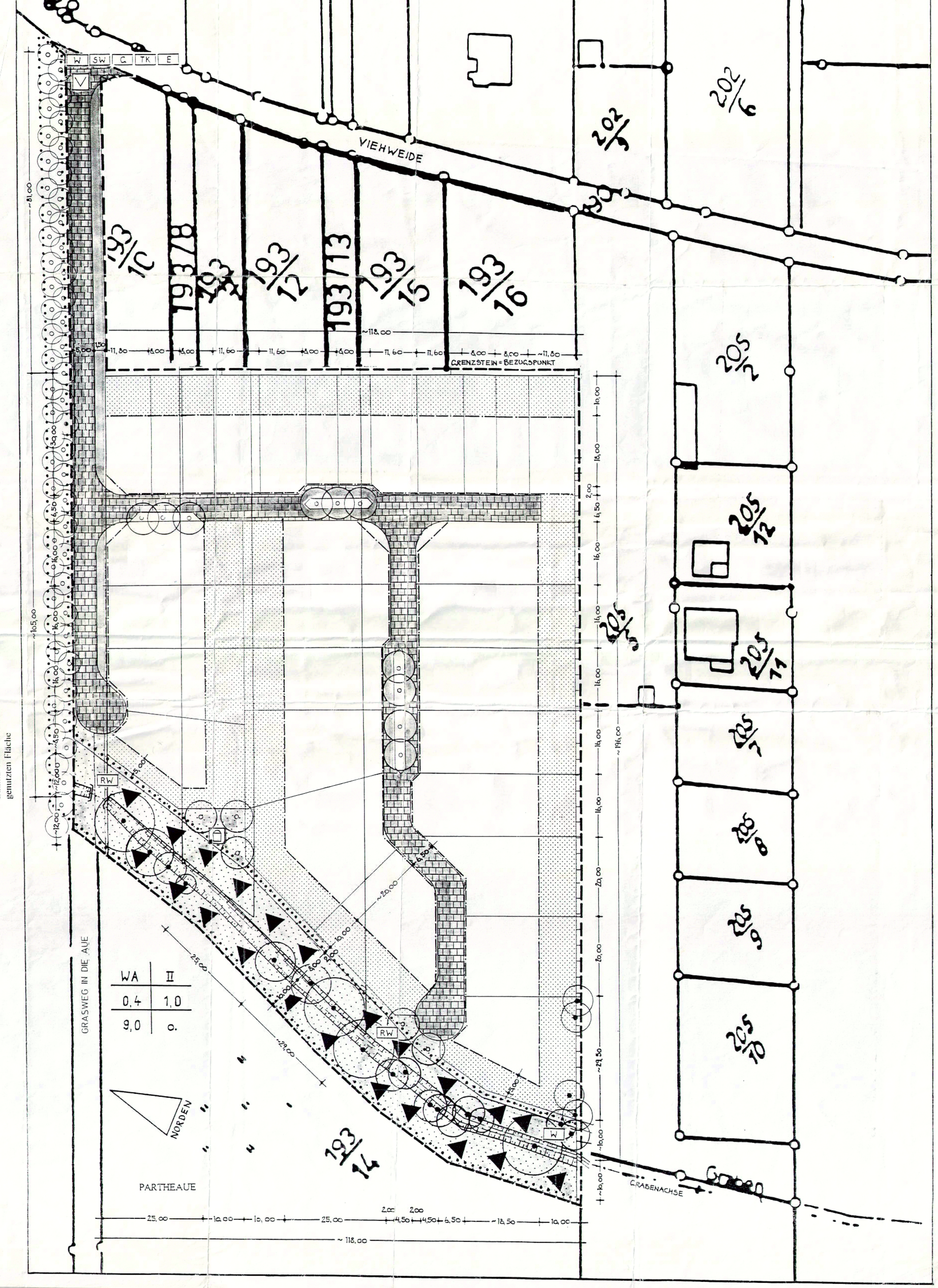


**Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO, PlanzV 90)

WA

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a, BauNVO, PlanzV 90)

| | |
|---|---|
| Z | Zahl der Vollgeschosse (incl. ausgebautem Dachgeschoß) |
| GRZ | Grundflächenzahl als Höchstgrenze |
| GFZ | Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze |
| H | max. Firsthöhe baulicher Anlagen über Straßenhinterkante in Metern |
| o./g. | offene/geschlossene Bauweise |

Füllschema der Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| 1 \| 2 | 1 Art d. baul. Nutzung<br>2 Z<br>3 GRZ<br>4 GFZ<br>5 H<br>6 o./g. |
| 3 \| 4 | |
| 5 \| 6 | |

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gefordert werden mindestens 2 Stellmöglichkeiten je Grundstück.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22, 23 BauNVO, PlanzVO 90)

Baugrenzen
Katastergrenzen
Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
Spielplatz

Eine Gestaltungssatzung existiert nicht. Es gelten entsprechend § 34 BauGB folgende Festsetzungen:

- Die Bebauung ist dem vorhandenen Bebauungs- und Landschaftscharakter anzupassen.
- Dachform als Schräg- oder Walmdach, für Einfamilienhäuser Flachdach zulässig.
- Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m. Stellung und Erdgeschoßfußbodenhöhen der baulichen Anlagen werden nicht vorgegeben.
- Großflächige Glas- und Metallfassaden sind nicht zulässig.
- Einfriedungen, soweit erforderlich, sollen aus freiwachsenden Gehölzen, Hecken oder aus durchsichtigen und unten offenen Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,5 m bestehen.
- Die Straßen müssen gepflastert werden ohne Abgrenzung zwischen Fahr- und Fußwegen.
- Eine Versiegelung der befestigten Flächen auf den Grundstücken muß durch Verwendung von Pflasterungen, Rasenkammersteinen o. ä. weitestgehend vermieden werden.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu unterhalten. Es sind standorttypische Sträucher und Bäume zu pflanzen.

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Sichtdreiecke an Verkehrsflächen (Nebenanlagen und Bepflanzungen sind nicht zulässig)
Verkehrsberuhigter Bereich

Vorkehrungen zur Minderung der Lärmeinwirkung sind bei dem Standort und der Art der Nutzung nicht erforderlich.

5. Bindungen für Bepflanzungen und Pflanzgebote

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern.

Anpflanzen
Bäume
Sträucher

Erhaltung
Bäume
Sträucher

6. Erschließung

| | |
|---|---|
| W | Anschluß Trink-, Löschwasser |
| RW | Regenwasser |
| SW | Schmutzwasser |
| G | Gas |
| E | Elektrizität |
| TK | Telekom |

# GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GARAGEN
- sofern sie nicht im Bauwerk integriert sind, sind sie mit Rankgerüsten für Kletterpflanzen auszustatten, Bepflanzung entsprechend Pflanzliste für Klettergehölze

2. FASSADENBEGRÜNUNG
- ungegliederte fensterlose Giebel sind mit kletternden und selbstklimmenden Gehölzen zu begrünen, entsprechend Pflanzliste für Klettergehölze
- Rankhilfen sind bauseitig anzubringen

3. VORGÄRTEN
- sind individuell gärtnerisch anzulegen, im Vorgartenbereich zum Straßenraum sind pro Grundstück mindestens ein Obstbaum (auch nichtfruchtend) anzupflanzen, entsprechend Pflanzliste für Bäume im Vorgartenbereich

4 STELLPLÄTZE
- sind wasserdurchlässig anzulegen, möglich sind Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge

5. EINFRIEDUNGEN
- anzustreben ist der generelle Verzicht auf Einfriedungen, möglich sind
- einfache Holzlattenzäune (dominierend in Beucha), die Höhe ist mit 1,50m festgelegt, der Zaun ist mindestens 1,0m von der Grundstücksgrenze anzusetzen, die Zäune sind ohne Sockel auszubilden (siehe Anlage)
- geschnittene und freiwachsende Hecken, einheimische Gehölzarten sind bevorzugt einzusetzen, die Höhe sollte auch bei 1,50m liegen

6. BEGRÄNUNG / DACHBEGRÜNUNG
- eine Fassaden- und Giebelbegrunung ist erforderlich bei ungegliederten und fensterlosen Giebeln.
- empfohlen wird eine Dachbegrunung bei Gebäuden mit Flachdach, diese Begrunung sollte extensiv sein mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern

**§ 9 (1) 11**
- VERKEHRSFLÄCHEN, FUSZGÄNGERBEREICHE, FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN
Die Befestigung erfolgt mit offenporigen Belägen, wie z.B. Pflaster aus den Matenalien Naturstein / Beton (Ökostein)

**§ 9 (1) 15**
- OFFENTLICHES GRÜN:
Gliederung des Freiraumes

- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, die nicht überbauten Grundstücksflächen sind standortgerecht anzulegen, vorzugsweise sind einheimische Gehölze zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht einzusetzen. Im Vorgartenbereich zur Erschließungsstraße ist je Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum (entspr. Pflanzliste) zu pflanzen

**§ 9 (1) 16**
- WASSERFLÄCHEN, REGELUNGEN DES WASSERABFLUßES
Erhalt des vorhandenen Wassergrabens mit seinen Baum- und Pflanzenbeständen

**§ 9 (1) 22**
- FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN, KINDERSPIELPLÄTZE, FREIZEITEINRICHTUNGEN
Gestaltung eines Kinderspielplatzes mit natürlichen Elementen - Wasser - Holz - Findlinge ...etc.

**§ 9 (1) 25 a+b**
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, PFLANZBINDUNGEN

Anlegen einer Hecke von 2 - 5m Breite, entlang des Erschließungsweges von der Viehweide an die Partheaue (nur möglich bei Einigung mit dem Eigentümer Kirche)

- Erweiterung des Uferrandes des vorhandenen Grabens um 10m auf beiden Seiten Initialpflanzung mit vorgegeben Pflanzbausteinen

- Baumpflanzungen

- vorhandener Baumbestand, Erhalt

**Verfahrensvermerke**

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch BauGB vom 08.12.1986
einschl. der Ergänzungen des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 und des Maßnahmegesetzes vom 28.04.1993
- Baunutzungsverordnung BauNVO vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990

2. Planunterlagen

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster vom 30.04.94 übereinstimmen.

Kataster amt:

FREISTAAT SACHSEN 10.05.94

3. Planaufstellungsverfahren der Gemeinde Beucha

Aufstellungsbeschluß:
Die Gmeindevertretung hat am 07.06.1993 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Flur-Nr. 193/6, 193/9, 193/11 und 193/14 beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bürgermeister:

Bürgerbeteiligung:
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB wurde vom 06.12.93 bis durchgeführt.

Der Bürgermeister:

Öffentliche Auslegung:
Die Gemeindevertretung hat am 06.09.1994 die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanentwurfs beschlossen. Der Beschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom bis

Der Bürgermeister:

Satzungsbeschluß:
Die Gemeindevertretung hat am 06.12.1994 den Vorhaben- und Erschließungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister:

Genehmigung:

Inkrafttreten:
Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist am rechtsverbindlich geworden.

Der Bürgermeister:

51-2511.4
12/08/94

**BAUPLAN GMBH**
PLANUNGSBÜRO FÜR DAS BAUWESEN
PRAGER STRASZE 13 · 04103 LEIPZIG

| | |
|---|---|
| AUFTRAGGEBER | BAUBETREUUNGSGESELLSCHAFT MBH i. G. "DOMIZIL BEUCHA" |
| BAUVORHABEN | EIGENHEIMSIEDLUNG<br>BEUCHA - WOHNPARK AM SEE |
| PROJEKT-NR. 3016 | BEZEICHNUNG: VORHABEN- UND ERSCHLIESZUNGSPLAN |
| LPH 1-5 | MAßSTAB 1 : 500 |
| FB ARCHITEKTUR | |
| BLATT-NR. E 1/0 2 | FORMAT A0/A1 · DATUM 15.07.1993 · PROJEKT-LEITER · LEIT.-ARCHITEKT |