

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 18 BauNVO)
 - Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 16 (3) und 20 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - mit Abgrenzung: Fußweg, Straße, Freizeitzone
- Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Vorbereitete Containerstellplätze für Erweiterung des Baugebietes; Zuteilung als Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Sonstige Darstellungen und Festsetzungen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nutzungsschablone

Nutzung	
Grundflächenzahl	
Vollgeschosse	

Planzeichen aus Vermessung

- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten
- 174.1 Höhenpunkt über NN
- Gebäude mit Nutzung oder Hausnummer
- Bäschung
- Regenwasserleitung
- Gastleitung
- Schmutzwasserleitung
- Telekom-Leitung
- Baumstandort
- Stromverteiler

Textliche Festsetzungen

Allgemeine bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der Baulichen Nutzung
 - Entsprechend § 1 (5) i.V.m. § 4 und 15 (1) BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind bis auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig. Entsprechend § 1 (5) i.V.m. § 6 und 15 (1) BauNVO sind im Mischgebiet (MI) folgende Nutzungen unzulässig: Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen.
- Garagen und Nebenanlagen
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO: Garagen und Nebenanlagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Pflanzgebiet
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i.V.m. Nr. 9 BauGB, sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dabei ist die in der Begründung enthaltene Pflanzliste anzuwenden. Als straßenbegleitendes Verkehrsgrün laut Regelquerschnitt ist *Tilia cordata* (Winterlinde) mit einem mittleren Pflanzabstand von 8 m zu pflanzen.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB, sind Ein- und Ausfahrten an der B 95 und durch die ausgewiesenen Grünflächen unzulässig. Im Bereich des WA ist nur eine Grundstückszufahrt bis zur maximalen Breite von 3,5 m zulässig.
- Verlegung der Leitungen
 - Entsprechend § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind Leitungen auf öffentlichen Flächen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

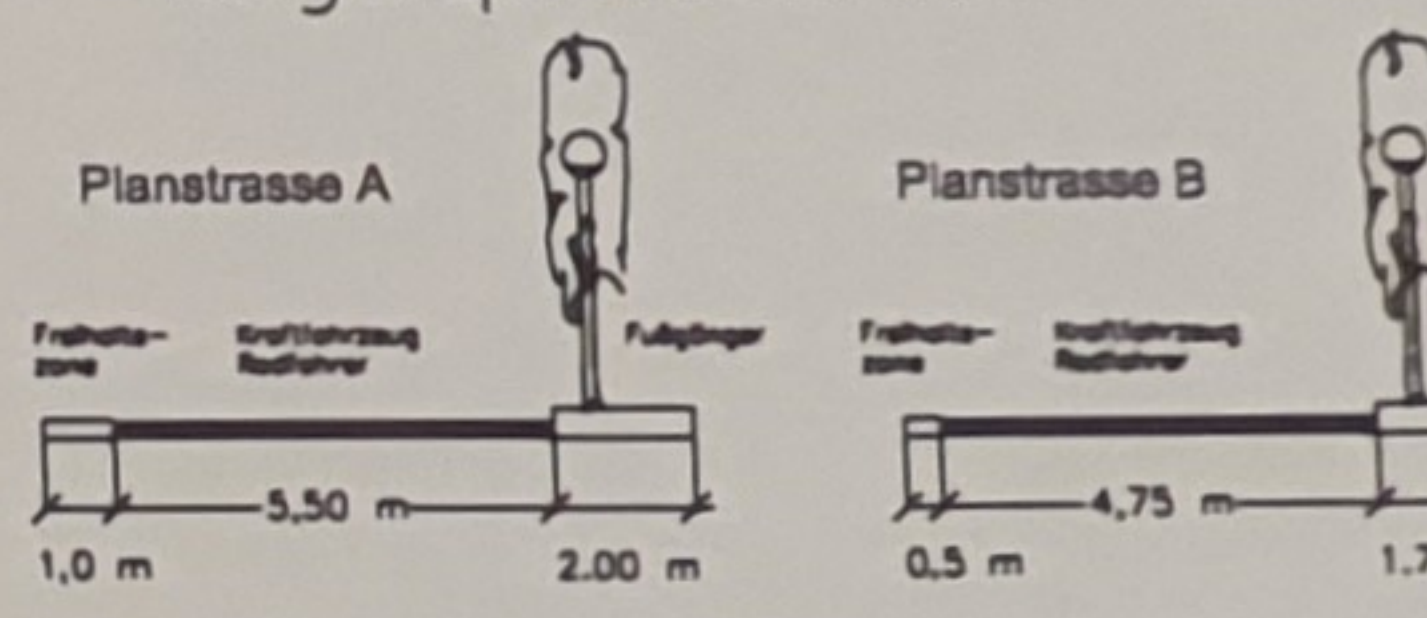
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Immissionsschutz mit Verweis auf Anlagen in der Schallimmissionsberechnung (Kopie in Begründung zum Bebauungsplan)

- Bei den Ostfassaden des MI sind die Schallschutzklassen 2 bis 3 nach VDI 2719 zu beachten. (Anlage 14)
- Sollten Gebäude im MI, vor rechtsicherem Baubeginn der A 72 (Raum Frohburg) errichtet werden, sind bei den Ostfassaden die Schallschutzklassen 3 bis 4 und bei den Nordfassaden die Schallschutzklassen 2 bis 3 nach VDI 2719 zu beachten (Anlage 11)
- Liegt bei Bauantragstellung für ein Gebäude im WA-Gebiet kein rechtsicherer Baubeginn der A 72 (Raum Frohburg) vor und es befindet sich keine geschlossene Bebauung mit drei Vollgeschossen entlang der B 95 (im Plangebiet), ist durch den Antragsteller eine objektspezifische Schallimmissionsberechnung vorzulegen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
 - Aneinander gebaute Garagen müssen vorn fluchten und gleich hoch sein.
 - Garagen und Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen - je Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze.
- Boden- und Grundwassererschütz
 - Für Bodenverlegungen auf Freiflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. (i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Heizanlagen
 - Heizanlagen sind mit emissionsarmen Brennstoffen zu betreiben. (i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Regelquerschnitt:



Nachrichtliche Übernahme

Baulast (Abstandsflächen) entsprechend § 6 (siehe Baugenehmigung 80100112 vom 28.09. des Landratsamtes Leipziger Land)

Hinweise

Bei Verstößen gegen den Bebauungsplan kann die Beseitigung von Anlagen und Gebäuden oder deren Teile gefordert werden. Dem Bebauungsplan widersprechen. Weiterhin können bei Verstößen gegen den Bebauungsplan die Verstöße mit Verwarnung geldern geahndet werden.

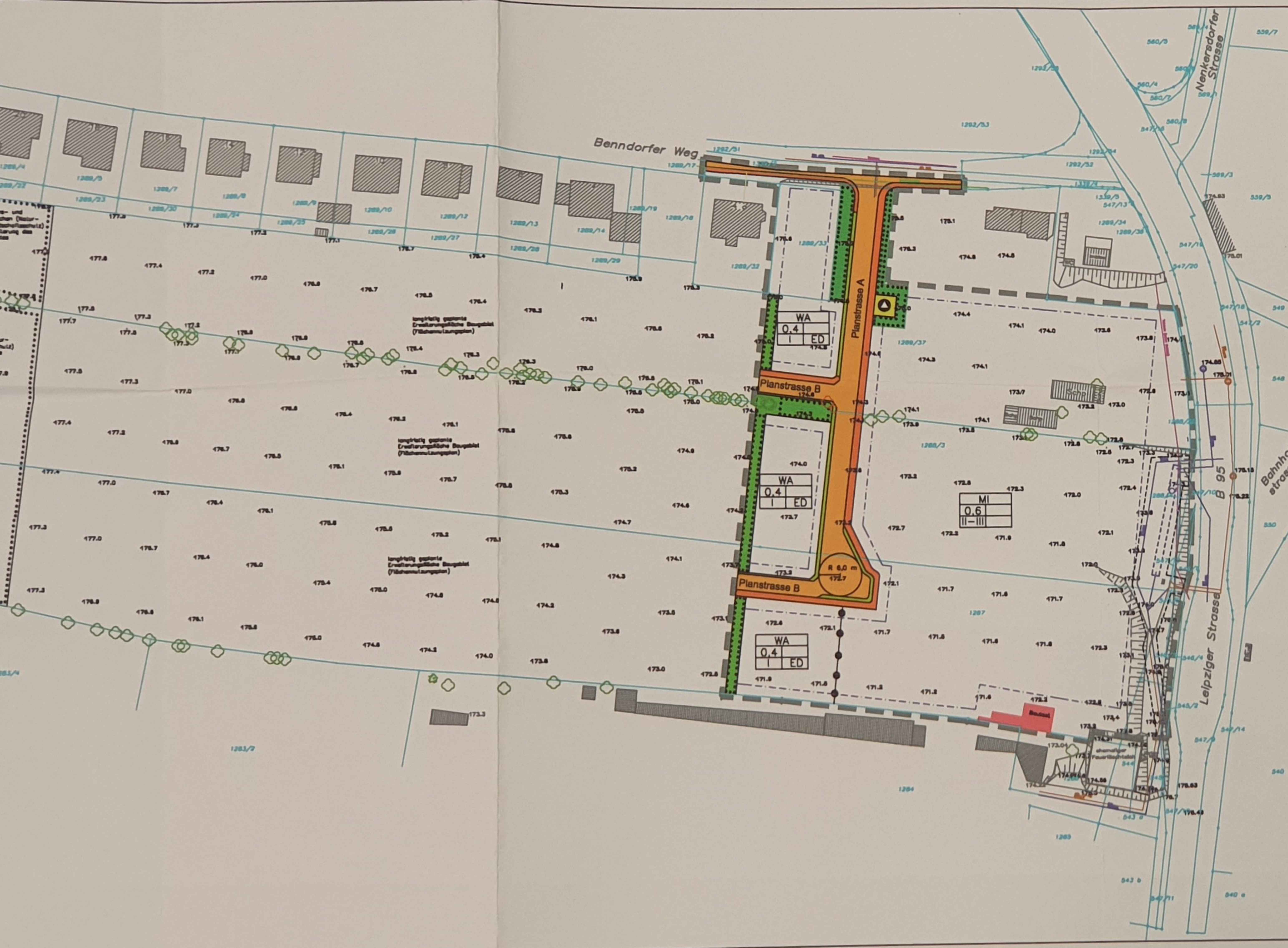
Im der Begründung werden Hinweise zu Bundes- und Landesgesetzgebung der Kommunen (Landkreis, Stadt Frohburg) sowie zu technischen Regeln gegeben. Diese Hinweise ersetzen keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Vor Beginn von Bodenergräben im Rahmen von Erschließung und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - von Baufälligkeit betroffenen Areal durch das Landesamt eine archäologische Grabung durchgeführt werden.

○ zu beseitigende Bäume

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit geltenden Fassung
- Planziemverordnung (PlanzV) in der derzeit geltenden Fassung
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der derzeit geltenden Fassung



er Sitzung
liegenden

2 BauGB ortsüblich
Bachstein V. 2/199
2.99

Bürgermeister

TRÄGERBETEILIGUNG
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Frohburg, den (Siegel) Bürgermeister

ERNEUTE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in und durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekanntgegeben worden.

Frohburg, den (Siegel) Bürgermeister

ERGEBNIS DER ABWÄGUNG
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Frohburg, den (Siegel) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrats vom gebilligt.

Frohburg, den (Siegel) Bürgermeister

ERGEBNIS DER ABWÄGUNG
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Frohburg, den (Siegel) Bürgermeister

ERNEUTE TRÄGERBETEILIGUNG
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Frohburg, den (Siegel) Bürgermeister

PLANUNTERLAGE
Die Flurstücksbezeichnungen (Flurstücknummern) und die Darstellung der Flurstücksgrenzen stimmen mit dem Liegenschaftskataster mit Stand vom überein. Der Plan ist zur Entnahme von Maßen der bestehenden Katastergrenzen nicht geeignet.

Borna, den (Siegel) Amtsleiter des Städtlichen Vermessungsamtes Borna

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Frohburg, den (Siegel) Bürgermeister

Kartengrundlage:
Vermessungsbüro Frank
Jahnstraße 8, 04564 Böhlen
Tel.: 034206-6390 Fax 034206-63911
Bestandsaufnahme Stand
Grenzen teilweise dig

Stadt Frohburg
Bebauungsplan
"Baugebiet - Am Benndorfer Weg"

Entwurf
Planungsbüro Eiberling
Abt. 1
04564 Frohburg
Tel.: 03454-64578
Fax 03454-64579

Maßstab: 1 : 1.000