

**Zeichenerklärung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (1) BauZVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Grundstücksgrenze (nicht verbindlich)
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Z: Zahl der Vollgeschosse
- GRZ: Grundflächenzahl
- GFZ: Geschäftflächenzahl
- o: offene Bauweise
- E/D: Einzelhäuser/Doppelhäuser
- Fläche für Gemeinbedarf § 9 (1) 5. BauGB
- Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11. BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentlicher Parkplatz
- Gehweg

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 u. 14. BauGB
- Zweckbestimmung
- Elektrizität
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (öffentlich) § 9 (1) 25. BauGB
- Neuanpflanzung von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Spielplatz
- Recht zugunsten der Bundesstraße
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4) BauNVO
- Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2. BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20. BauGB

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund des § 9 BauZVO in der Fassung vom 8. Dez. 1986 i.V.m. den §§ 1-25c BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Jan. 1990 werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
  - 1.2 Anlagen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO in folgendem Umfang zulässig: nur Punkt 1-4 des § 4 (3) BauNVO
  - 1.3 In Anwendung des § 9 (1) 8. BauGB darf die Anzahl der zul. Wohnungen bei Einzelhäusern max. 2 und bei Doppelhäusern max. 4 betragen.
2. Maß der baulichen Nutzung § 16 II
  - 2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend I
  - 2.2 Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß:
    - bei Dachneigung 35° - 44°: 9,00 m über OK Gehweg
    - bei Dachneigung 45° - 48°: 9,50 m über OK Gehweg
  - 2.3 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
  - 2.4 Geschäftflächenzahl: 0,4 (GFZ)
3. Bauweise
  - 3.1 offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
  - 3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4. Nebenanlagen
  - 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 11 (1) BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit Ausnahme der Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (siehe Pkt. 7.1).

**5. Stellplätze u. Garagen**

- 5.1 Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig
- 5.2 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagenort ist als Stauraum ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten
- 5.3 Die äußere Gestaltung der Garagen ist dem Wohnhaus anzupassen

**6. Schutzflächen § 9 (1) 21. BauGB**

- 6.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Sie sind von Bebauung freizuhalten

**7. Grünflächen § 9 (1) 25. BauGB**

- 7.1 Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist als Grünfläche oder gärtnerisch zu gestalten
- 7.2 In diesem Bereich sind mit Ausnahme des Müllplatzes keine Nebenanlagen zulässig
- 7.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden
- 7.4 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind auf 100 qm Grundstücksfläche mindestens 1 mittelstämmiger Baum anzupflanzen, 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit mittel- und niedrigen Sträuchern zu bepflanzen. Laubgehölzen wird der Vorrang gegeben
- 7.5 Auf der gem. § 9 (1) 25. BauGB und Pkt. 12.21. PlanZVO gekennzeichneten Fläche gelten folgende Festsetzungen:
  - 7.5.1 Auf 80 qm Grünfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen. Leilgattungen: Tilia (Linde), Acer (Ahorn), Betula (Birke)
  - 7.5.2 Im öffentlichen Grünbereich sind 25 % der Fläche mit verschiedenen Straucharten zu bepflanzen, es wird auf heimische Arten orientiert.

**8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 10. u. 21. BauGB**

- 8.1 Von der Bundesstraße sind II. § 9 (1) BfStVG 20 m von Bebauung freizuhalten
- 8.2 Für die notwendige Trafostation ist die im Planfeld gekennzeichnete Fläche freizuhalten

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß Sächs BO von 1992, in Anwendung des § 12

**1. Dachformen**

- Satteldächer
  - Walmdächer
  - Krüppelwalmdächer
- mit einer Neigung von 35° - 48°

**2. Dachaufbauten / Dacherschneitten**

- Dachaufbauten sind zulässig, die Breite der Gaupen darf max. die Hälfte der jeweiligen Traufhöhe betragen, der Abstand der Gaupen bis zur Gebäudewand ist mit mind. 2,00 m zu bemessen
- Dacherschneitten sind unzulässig

**3. Dacheindeckung**

- Zur Dacheindeckung sind ausschließlich Ziegel in den Farben rotbraun bis schwarzbraun zulässig

**4. Fassaden**

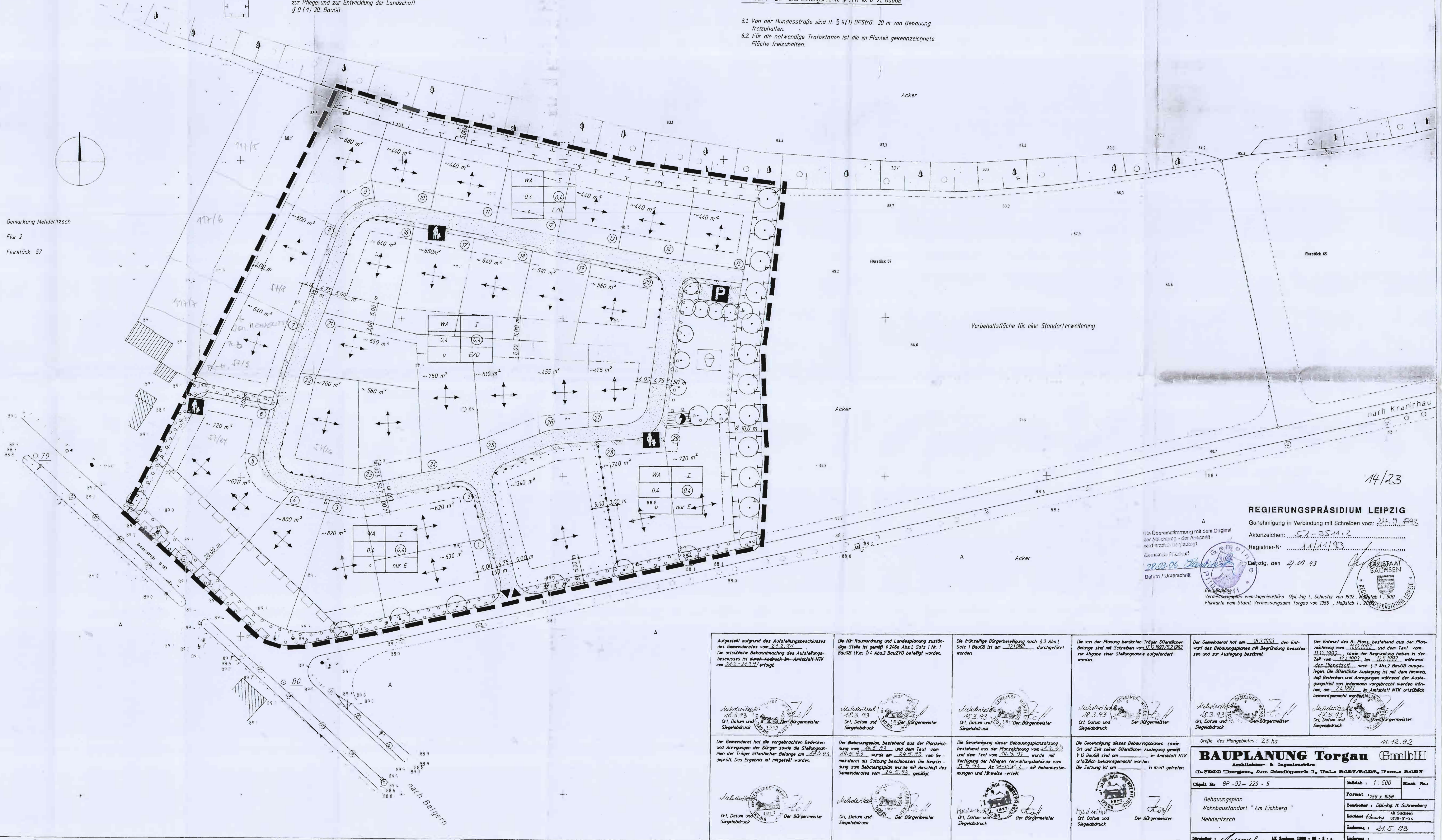
- Verkleidungen aus Metall, Faserzementplatten sowie Fliesen werden nicht zugelassen

**5. Einfriedigungen**

- Stützmauern sind als Einfriedigung zu öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich nicht zulässig
- Als Einfriedigungen sind natürliche Materialien zu verwenden (Holzzäune oder Hecken mit eingezogenem Maschendraht)
- Entlang des natürlichen Böschungsbewuchses nördlich des Standortortes werden als Grundstücksbegrenzungen nur Hecken zugelassen

**Hinweise**

1. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Mehderitzsch (gemäß Beschl. Nr. 35-10/85 vom 18.12.1985 und grenzt an das Schutzzone 3 des Wasserwerkes Torgau Ost (gemäß Beschl. Nr. 17/82 vom 15.01.1982). Die für diese Zone zu erwartenden Verbote und Beschränkungen sind zu beachten
2. Bei der Erschließung des Baugeländes sind unbedingt die Bedingungen des Landesmuseums für Vorgeschichte im Archäologischen Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, 0-8060 Dresden einzuhalten. Die Bedingungen lauten:
  1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art (auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. (0351) 52591 meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
  2. Vom Beginn jeder der Erdarbeiten ist das o.g. Institut durch schriftliche Bauanzeige bereits vorher zu unterrichten.
  3. Die Passagen unter 1 und 2 sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an der Baustelle vorliegen.
  4. Die Passagen unter 1 und 2 sind schriftlich im Wortlaut allen Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
  5. Die Passagen 1 bis 4, erscheinen im Wortlaut in Bebauungs- und Ausführungsplänen.



**REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG**

Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 24.9.1993

Aktenzeichen: 48-2511-2

Registrier-Nr.: A.1.11/93

Leipzig, den 29.09.93

Datum / Unterschrift: 28.03.06 [Signature]

Vermessungsplan vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. L. Schuster von 1992, Maßstab 1:500

Flurkarte vom Staatl. Vermessungsamt Torgau von 1956, Maßstab 1:2000

<p>Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 22.2.93.</p> <p>Die ursprüngliche Bezeichnung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt NTK vom 22.2.-24.2.93 erfolgt.</p> <p><i>[Signature]</i> Ort, Datum und Siegelabdruck: 28.03.93, Der Bürgermeister</p>	<p>Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24b Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauZVO (V.m. § 4 Abs. 2 BauZVO) beteiligt worden.</p> <p><i>[Signature]</i> Ort, Datum und Siegelabdruck: 28.03.93, Der Bürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.11.1992 durchgeführt worden.</p> <p><i>[Signature]</i> Ort, Datum und Siegelabdruck: 28.03.93, Der Bürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.10.1992/2.2.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p><i>[Signature]</i> Ort, Datum und Siegelabdruck: 28.03.93, Der Bürgermeister</p>	<p>Der Gemeinderat hat am 18.7.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.</p> <p><i>[Signature]</i> Ort, Datum und Siegelabdruck: 28.03.93, Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung vom 12.10.1992, und dem Text vom 12.10.1992, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.10.1992 bis 16.8.1993 während der Dienstzeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungstritt von jedermann vorgebracht werden können am 14.10.1992 im Amtsblatt NTK öffentlich bekanntgemacht worden.</p> <p><i>[Signature]</i> Ort, Datum und Siegelabdruck: 28.03.93, Der Bürgermeister</p>
<p>Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.9.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.</p> <p><i>[Signature]</i> Ort, Datum und Siegelabdruck: 28.03.93, Der Bürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung vom 12.10.92 und dem Text vom 12.10.92, wurde am 24.5.93 in der Gemeinderatssitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.5.93 gebilligt.</p> <p><i>[Signature]</i> Ort, Datum und Siegelabdruck: 28.03.93, Der Bürgermeister</p>	<p>Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung vom 12.10.92 und dem Text vom 12.10.92, wurde am 24.5.93 in der Gemeinderatssitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.5.93 gebilligt.</p> <p><i>[Signature]</i> Ort, Datum und Siegelabdruck: 28.03.93, Der Bürgermeister</p>	<p>Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 12 BauGB sind am 12.10.1992 im Amtsblatt NTK öffentlich bekanntgemacht worden. Die Sitzung ist am 12.10.1992 in Kraft getreten.</p> <p><i>[Signature]</i> Ort, Datum und Siegelabdruck: 28.03.93, Der Bürgermeister</p>	<p>Größe des Plangebietes: 2,5 ha</p> <p>M: 1:2.92</p> <p><b>BAUPLANUNG Torgau GmbH</b></p> <p>Architekt- u. Ingenieurbüro</p> <p>Ort: Torgau, Am Sandbühlweg 11, 04860 Torgau, Sachsen</p> <p>Objekt Nr. BP-92-229-5</p> <p>Maßstab: 1:500</p> <p>Blatt Nr.:</p> <p>Format: 190 x 105</p> <p>Beschauer: Dipl.-Ing. H. Schwanberg</p> <p>Bekanntmachung: 12.10.1992</p> <p>Leitung: 21.5.93</p>	