



WR II
 0,4 (0,8)
 SD 38-45

Wichtig

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitetes Holz, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Telefon Dresden 52 591 zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan - Eigenheimstandort "Am Sägewerk" liegen die Vorschriften
 - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I - Seite 2253)
 - des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 17. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 926)
 - der Bauabstandsverordnung (BauAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 127)
 - die Flächennutzungsverordnung (PlannV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I Seite 58)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten sämtliche Vorschriften der geltenden Bauordnungen außer Kraft, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen.

I. Planungsrechtliche Vorschriften
 1. Art der baulichen Nutzung § 9 BauGB, §§ 3, 15, 1 BauVO
 1.1 Die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird als reines Wohngebiet - gemäß § 3 BauVO festgesetzt.
 1.2 Die im Plan mit der entsprechenden Signatur und Hinterlegung kenntlich gemachten Flächen werden als Verkehrsflächen - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB - festgesetzt. Die Ausweisung der Flächen erfolgt entsprechend dem Flächennutzungsplan. Innerhalb der Verkehrsflächen sind bauliche Anlagen, wie Stützmauern und Parkstreifen entsprechend dem Flächennutzungsplan zulässig.
 1.3 Die im Plan mit der entsprechenden Signatur und Hinterlegung kenntlich gemachten Flächen werden als öffentliche Grünflächen - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 - festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsabstufungsplan in der Flächennutzungsplanung maßgebend. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte, die jedoch nur im Rahmen der als überbaubar ausgewiesenen Flächen realisierbar sind.
 2.2 Gemäß § 16 Abs. 4 BauVO erfolgt die in der Flächennutzungsplanung festgesetzte Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt.
 2.3 Gemäß § 17 BauVO wird die Grundflächenzahl (GFZ) mit 0,4 festgesetzt.

3. Bauweise
 3.1 Als Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die "offene Bauweise" - gemäß § 22 Abs. 2 BauVO - festgesetzt.
 3.2 In Ausnahmefällen sind Gebäude unter Beachtung der notwendigen Abstandsflächen bis zu einer Länge von 14 m zulässig.
 3.3 In dem in der Flächennutzungsplanung mit der entsprechenden Signatur und Hinterlegung kenntlich gemachten Bereich sind für je ein Gebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von "Pfund 45" vorgeschrieben. Für die Dachneigung sind Ziegelschiefer und Schindeln in den erlaublichen Farben zulässig. Flachdächer sind nur in Ausnahmefällen zulässig!

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
 4.2 Die in der Flächennutzungsplanung eingezeichneten Sichtfelder sind ab 0,8 m Höhe über Straßenniveau von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

4.3 20% der in der Flächennutzungsplanung als reines Wohngebiet - WR - ausgewiesenen Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollten eine Baum- und Strauchpflanzung einschließen. (Ein Baum entspricht 25 qm, ein Strauch entspricht 1 qm)

4.4 Alle unbebauten Flächen, die nicht als interne Verkehrs- oder Lagerflächen dienen, sind zu bepflanzen.

4.5 In den ausgewiesenen WR-Flächen ist jedem Bauantrag ein Freiflächenplan im Maßstab 1:100 oder 1:200 beizulegen, in dem die bebauten Flächen, die befestigten Flächen, die KPS-Stellflächen und die beplanten Flächen dargestellt sind. Die Freiflächenpläne werden nach qualifizierter Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.

5. Zulässige Höhe baulicher Anlagen
 § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 15 und 16 Abs. 2 sowie 18 BauVO
 5.1 In den festgesetzten WR-Gebieten sind die Gebäudehöhen auf max. 10,0 m begrenzt. Eine Staffelung der Gebäude in der Höhenabstufung ist anzustreben. Überschreitungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

6. Abtragungen und Aufschüttungen
 § 9 Abs. 1 BauGB
 6.1 Die zur Herstellung der Straßen- und Gehwege erforderlichen Abtragungen und Aufschüttungen sind in der Flächennutzungsplanung, soweit dies graphisch möglich war, mit dem Böschungsschraffur dargestellt.

7. Verkehrsflächen
 § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB
 7.1 Die Verkehrsflächen sind in Bezug auf Nutzungsgliederung, Querschnitt und Transversenführung in der Flächennutzungsplanung beschrieben. Geringfügige Abweichungen von der beschriebenen Festlegung im Rahmen der Ausführungspläne sind zulässig.

8. Grünflächen
 § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB
 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Bindungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB.

8.1.1 Die Straßenschnitte werden entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan mit Landschaftsterrassen (mit Wildkräutern) eingegrenzt, bzw. mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.
 § 92 Kurzblühender Böschungs- und Extensivrasen (mit Klee und Kräutern) - für Dämme und Grünstreifen. Es sollen maximal zwei Schnittstellen im Jahr durchgeführt werden. Die Anwendung von Herbiziden bei der Unterhaltspflege ist zu unterlassen.

8.1.2 Die vorgesehenen Flächen für die Pflanzungen von Bäumen sind mit möglichst aufrechten standortgerechten und als Verkehrsleitgrün geeigneten Arten auszuführen.
 Bei Pflanzungen sind den Erfordernissen des Verkehrs, speziell das Freihalten des notwendigen Sichtwinkels zu beachten.

8.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind grundsätzlich alle Bäume und Sträucher zu schützen und auf Dauer zu unterhalten. Soweit sie abgestorben sind, sind sie durch neue zu ersetzen.
 In jeder Phase der Sanddurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Maßnahmen zu bewahren (siehe Deutsche Norm "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" - DIN 18929 vom Oktober 1973)

8.2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind grundsätzlich alle Bäume und Sträucher zu schützen und auf Dauer zu unterhalten. Soweit sie abgestorben sind, sind sie durch neue zu ersetzen.
 In jeder Phase der Sanddurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Maßnahmen zu bewahren (siehe Deutsche Norm "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" - DIN 18929 vom Oktober 1973)

Zeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Wohnbauflächen Kleinsiedlungsgebiete (WS)
 - Reine Wohngebiete (WR)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA)
 - Gemischte Bauflächen (MD)
 - Mischgebiete (MI)
 - Kerngebiete (MK)
 - Offene Bauweise (O)
 - Doppelhäuser zulässig (D)
 - Hausgruppen zulässig (H)
 - Gewerbliche Bauflächen (GE)
 - Gewerbegebiete (GI)
 - Industriegebiete (SO)
 - Sonderbauflächen (SO)
 - Wochenendhausgebiete (SO)
 - Sondergebiete z.B. Ladengebiete (SO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (III)
 - Zahl der Vollgeschosse zwingend (0,4)
 - Geschossflächenzahl (0,7)
 - Baumassenzahl (9,0)
 - GR 50 m² Grundfläche der baulichen Anlage
 - TH 30,0 m Höhe der baulichen Anlagen über NN

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- g Geschlossene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen (F)
 - Öffentliche Parkflächen (P)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 - Flächen für Versorgungsanlagen z.B. Elektrizität
 - Flächen für Aufschüttungen
 - Führung oberirdischer Versorgungsanlagen
 - Arkaden
 - Auskragung
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Flächen für Stellplätze oder Garagen
 - Stellplätze
 - Garagen
 - Gemeinschaftstellplätze
 - Gemeinschaftsgaragen
 - Flächen für den Gemeinbedarf

- Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft**
- Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für die Forstwirtschaft
 - Grünflächen, z.B. Spielplatz
 - Gestaltung der baulichen Anlagen nach Landesbauordn. i. V. m. § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuches
 - FD Flachdach SD Satteldach ggf. weitere Planzeichen
 - 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
 - Ruinen
 - Kellergeschosse
 - Wasserflächen, Häfen
 - Höhenpunkt

- Begrünungsplan**
- 1. Feldahorn Ac - Acer platanoides
 - 2. Haselnuß Co - Corylus avellana
 - 3. Hundsrose Rc - Rose canina
 - 4. Stieleiche Qu - Quercus robur
 - 5. Rotbuche Fa - Fagus sylvatica
 - 6. Bergahorn Ap - Acer pseudoplatanus
 - 7. Winterlinde Ti - Tilia cordata

BAUING. FRANK LUDWIG
 HAUPTSTRASSE 145
 CUNEWALDE
 O - 8704

AUFTRAGGEBER
 GEMEINDE CUNEWALDE

PROJEKT
 EIGENHEIMSTANDORT "AM SÄGEWERK"

PLANZEICHNUNG
 BEBAUUNGSPLAN

NAME	DAT.	PROJEKT	ANLAGE	MASSTAB
BEAR. F. Kauf	02-92			
GEZ. F. Kauf	02-92	00.92.01		1:500
GEPR. F. Kauf	02-92			

AUFGESTELLT
 CUNEWALDE, DEN 03.03.93

FORMAT
 594 X 841

Die Gemeinde hat am 19.02.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Ort, Datum Cunewalde, den 19.02.92

Unterschrift
 F. Kauf
 Land Sachsen
 Gemeinde Cunewalde
 Landkreis Leipzig

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 09.03.92 bis 07.04.92 einschließlich öffentlich aus-gelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 26.02.92 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Ort, Datum Cunewalde, den 07.04.92

Unterschrift
 F. Kauf
 Land Sachsen
 Gemeinde Cunewalde
 Landkreis Leipzig

Die Gemeinde hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
 Ort, Datum des Ratsbeschlusses Cunewalde, 03.03.93

Der Vorsitzende des Gemeinderats
 F. Kauf
 Land Sachsen
 Gemeinde Cunewalde
 Landkreis Leipzig