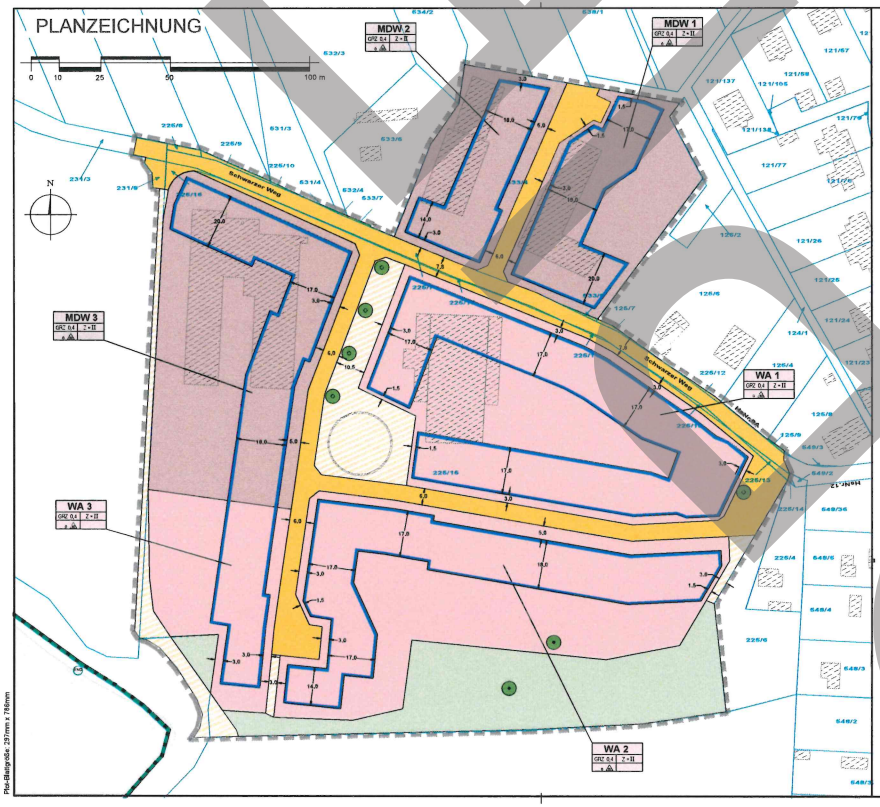
Anlage 1 zur Vorlagen-Nr. SR/50/2022



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(entsprechend PlanZV)

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

- MDW — Dörfliches Wohngebiet [§ 4a BauNVO]
- WA — Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl [§ 19 BauNVO]
- GR 160m² — max. Grundfläche für Wohngebäude [§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO]

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über der natürlichen Geländeoberfläche im Mittel gemäß § 2 Abs 3 Satz 2 SächsBO.

- FH 9,0m — Firsthöhe
- TH 6,0m — Traufhöhe

überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

- Baugrenze [§ 23 BauNVO]

Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

- öffentliche Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Anger / Aufenthalt / ... [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Grünfläche
- Baumerhalt
- Baumpflanzung

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des Plangebietes [§ 9 Abs. 7 BauGB]

Nachrichtliche Übernahme

- Flächennaturdenkmal „Lindendamm" (= Gabelteich)

Kartengrundlage

- Bestandsgebäude Hauptnutzung
- Nebengebäude
- 361/5 — Flurstücksgrenze mit -nummer

Eigene Darstellung

- Gewässer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

TF 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, und

können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

TF 1.2 In den Dörflichen Wohngebieten MDW 1, MDW 2 und MDW 3 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, und

können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe.

Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

TF 2.1: Bei ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken mit einer Fläche größer als 750m² gilt eine GRZ von 0,3.

TF 2.2: Innerhalb der Dörflichen Wohngebiete MDW 1, MDW 2 und MDW 3 kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 0,6 erhöht werden, wenn dies zugunsten einer allgemein oder ausnahmsweise zulässigen gewerblichen, land- oder forstwirtschaftlichen Anlage bzw. für Anlagen nicht-gewerblicher Tierhaltung oder für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfolgt.

überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

TF 4.2: In den Baugebieten sind auf den von der Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksteilen Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

TF 5.1: In den Baugebieten ist je vollendete 300m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum / Gehölz der Pflanzliste zu pflanzen und in der natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten. Davon ist mindestens ein Baum auf der straßenzugewandten Seite zu pflanzen.
Bäume sind als Hochstamm, (mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12cm) zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen haben spätestens ein Jahr nach Einzug zu erfolgen.

TF 5.2: Die Verwendung von Koniferen und anderen nacktsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist (Tanne, Fichte, Lebensbaum, Scheinzypresse, Eibe u.ä.) als Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen ist innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

HINWEISE

H.1: Im MDW 2 sind bei Anpflanzungen an der Plangebietsgrenze die Abstandsflächen zu den Landwirtschaftsflächen entsprechend des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (§10) einzuhalten.

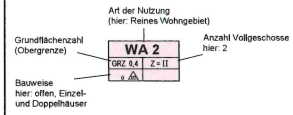
VERFAHRENSVERMERKE

...werden im weiteren Verfahren ergänzt.

PFLANZLISTE

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Baum-Hasel	Corylus colurna
Weißdorn	Crataegus monogyna
Quitte	Cydonia oblonga
Esche	Fraxinus spec.
Walnuss	Juglans regia
Holzapfel	Malus sylvestris
Kulturapfel	Malus domestica
Vogelkirsche	Prunus avium,
Pflaume	Prunus domestica
Traubenkirsche	Prunus padus
Kulturbirne	Pyrus communis
Wildbirne	Pyrus pyraster
Stieleiche	Quercus robur
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Erläuterung der Nutzungsschablone



Übersichtskarte [RAPIS - (03/2022) webAtlasSN]

rot – Umgrenzung Plangebiet

Stadt
Trebsen
Landkreis Leipzig

Titel
Bebauungsplan Nr. 11
„Schwarzer Weg"

Projektstand
Vorentwurf Juni 2022

Maßstab
M 1 : 1.000

PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH
Pödelzer Straße 6b / 04827 Machern b. Leipzig
Telefon: 034292 710-0 / Internet: www.pbhanke.de
Geschäftsführer: Jörg Hanke / Bearbeiter : F. Wagner

ENTWURF