

PLANZEICHENERKLÄRUNG

[entsprechend PlanZV]

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (s. TF 1.1, TF 1.2 und K 1)
- Maß der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]
 - GRZ Grundflächenzahl als Höchstgrenze
 - GR max. Grundfläche für Wohngebäude
 - TH zulässige Traufhöhe als Höchstmaß in m über der angrenzenden Verkehrsfläche
- Bauweise** [§ 22 BauNVO]
 - offene Bauweise
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- überbaubare Grundstücksflächen** [§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB]
 - Baugrenze [§ 23 BauNVO]
 - Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist

- Verkehrsflächen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - ▨ private Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - private Grünfläche, Zweckbestimmung „Blühstreifen“
 - Baumerhalt
- Sonstige Planzeichen**
 - 35° - 50° zulässige Dachneigung
 - Umgrenzung des Plangebietes [§ 9 Abs. 7 BauGB]
 - Bemaßung in m

Kartengrundlage

- 13 Gebäude
- 1248 2 Flurstücksgrenze mit -nummer

informell

- - - geplante Flurstücksteilung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO]

TF 1.1: Im Allgemeinen Wohngebiet sind untergeordnete Nebenanlagen, auch Anlagen für die Tierhaltung, im Sinne des § 14 BauNVO allgemein zulässig.

TF 1.2: Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 4 BauNVO]

TF 2.2: Als Bezugshöhe für die Festsetzungen der Traufhöhe wird entsprechend § 2 Abs. 3 Satz 2 SächsBO die vorhandene natürliche Geländeoberfläche im Mittel für das jeweilige Bauvorhaben festgesetzt.

Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze

TF 3.1: Die für die Nutzung der Wohngrundstücke erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen und zu nutzen.

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

TF 4.1: Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist je vollendete 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum / Gehölz der Pflanzliste zu pflanzen und in der natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten. Das Anpflanzen hat spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Wohnnutzung zu erfolgen.

TF 4.2: Die mit dem Planzeichen „Baumerhalt“ festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten oder bei Abgang gleichartig oder mit einem Baum aus der Pflanzliste (Pflanzqualität mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 25 cm) zu ersetzen.

TF 4.3: Die Verwendung von Koniferen und anderen nacktsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist (Tanne, Fichte, Lebensbaum, Scheinzypresse, Eibe u.ä.), ist als Heckenpflanzung innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

TF 4.4: Die nicht überbauten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

TF 4.5: Im WA ist das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

TF 4.6: Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

B 1: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Hauptgebäude nur mit Satteldach, Walmdach und / oder Krüppelwalmdach zulässig.

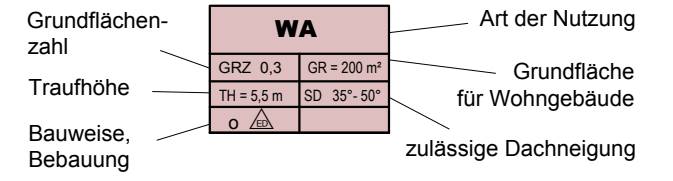
B 2: Im Obergeschoss ist eine maximale Kniestockhöhe von 1,8m zulässig.

B 3: Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in leichter oder nicht blickdichter Bauart bis zu einer Höhe von 1,3 m oder als Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

KENNZEICHNUNGEN

K 1: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes kann es aufgrund bereits vorhandener oder zukünftiger dortypischer Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete kommen. Überschreitungen sind bis zu den Immissionsrichtwerten von Dorfgebieten möglich.

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr.: 003/022/20): 21.01.2020
2. öffentliche Bekanntmachung: 06.03.2020
3. Auslegungsbeschluss:
7. Anhörung der Behörden und Träger öff. Belange: 17.05.2021 - 18.06.2021
8. Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage: 15.07.2019
9. Öffentliche Auslegung: 22.07.2019 - 23.08.2019
10. Abwägungsbeschluss (Beschluss-Nr.): 26.11.2019
11. Der Bebauungsplan „Waldsiedlung Mitte“, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung wurde am vom Gemeinderat Otterwisch als Satzung beschlossen. Beschlussnummer:
Otterwisch, den
Kauerauf
Bürgermeister
12. Der katastermäßige Bestand vom 24.05.2024 innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Borna, den
Landkreis Leipzig
13. Der Bebauungsplan „Waldsiedlung Mitte“ wird hiermit ausgefertigt.
Otterwisch, den
Kauerauf
Bürgermeister
14. Die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden der Gemeinde Otterwisch von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am im Mitteilungsblatt Nr. / 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 (2) BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Otterwisch, den
Kauerauf
Bürgermeister



Gemeinde **Otterwisch**

Hauptstrasse 7
04668 Otterwisch

Titel **Bebauungsplan "Waldsiedlung Mitte"**
im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB

Projektstand **ENTWURF** Januar 2025

Maßstab **M 1 : 1.000**

Verfasser **PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH**
Polenzer Straße 6b, 04827 Machern
Tel.: 034292 710-0 / www.pbhanke.de
Geschäftsführer: Jörg Hanke
Bearbeiter: Falk Wagner

Machern, **06.01.2025**

Übersichtskarte [RAPIS - (03/2024) webAtlasSN]

planungsbüro **HANKE.**