ZEICHENERKLÄRUNG

1.ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§6/9baUG)

- ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§§ BAUNVO)
- MISCHGEBIETE (§§ BAUNVO)
- GEWERBEGEBIET (§§ BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 ABS. 1 NR. 1, BauGB

- (2) DACHGRÜNFLÄCHEN UND ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- II ZWEI, DER VOLLGESCHOSSE (II) ALS HÖCHSTGRENZE

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§§BAUG.1 NR.2 BauGB, §§22 U. 23 BAUNVO)

- O OFFENE BAUWEISE
- ERSCHLIESSUNG
- BAUGRENZE

4. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9, BauGB)

- SICHTWINKEL
- 20m-ABSTAND VON D. BUNDESSTRASSE OHNE JEGLICHE FORM D. BEBAUUNG

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9, ABS. 1,NR 11 UND ABS 6, BauGB)

DIE AUFFÜLLUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE IST UNBEDINGT ZEHNEG

- PARKSTREIFEN MIT VERKEHRSGRÜN (V) UND BÄUMEN
- PARKBAHN
- SCHRANKENPFO

BEGRENZUNG DES ÖFFENTLICHEN VERKEHRSRAUMES
=STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

6. HAUPTERSCHLIESSUNGSZEILEN
(§§ ABS2 NR.4 UND ABS.4 , §§ ABS.1 NR.11 UND ABS.6 BauGB)
MIT PARALLELEN LEITUNGSRECHT IM PRIVATEN BEREICH

- OBERBOSCH / UNTERBOSCH

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BauGB
FLÄCHE FÜR TRAFOSTATIONEN
(TUNKORTE WERDEN IM ZUGE DER UMLEGUNG FESTGESETZT)

8. ÖFFENTLICHE UND PRIVAT GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BauGB

VERKEHRSGRÜN

10. UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, (§§ABS.1,NR.25 (A) UND ABS.6 BauGB

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
JE 100 m2 NICHT ÜBERBAUTER GRUNDFLÄCHE IST EIN HOCHSTAMMBAUM LAUBBAUM ZU PFLANZEN

11. PFLANZBINDUNG UND PFLANZGEBOT FÜR BÄUME, (§ 9,Abs.1 25 BauGB)

- PFLANZBINDUNG FÜR BÄUME
- PFLANZGEBOT FÜR BÄUME

12. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9, ABS. 7, BauGB)

13. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 9, 1, ABS.4, § 16, ABS.5 BAUNVO)

14. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

15. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

TH MAX. 9,00 m	ART DER NUTZUNG	MAXIMALE TRAUFHÖHE
0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
— 0		BAUWEISE (OFFEN)

FD - KÖN. GEN. DÄCHER BIS MAX 40°

DACHFORM, DACHNEIGUNG

TH MAX 9.00

MAXIMALE TRAUFHÖHE: HÖHENUNTERSCHIED ZWISCHEN SCHNITTPUNKT DER VERLÄNGERTEN AUSSENFLÄCHE DER AUSSENWAND MIT DER AUSSENFLÄCHE DER DACHHAUT UND DER ERDGESCHOSSFIRSSOEINHÖHE (EFH)

16. HINWEISE

- BÖSCHUNG
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) geänd. durch Gesetz vom 23.07.1993 (BGB l S. 1993)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 19.07.1992

B. Festsetzungen zum Bebauungsplan:

In Ergänzung der Plankarten wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und §§ 1–23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 1–15 BauNVO)
Es gelten die Eintragungen im Lageplan

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
2.1 Eingeschossig dem Geschnitten im Lageplan.
2.2 Es sind maximale Traufhöhen festgesetzt und im Lageplan eingeschrieben.
Traufhöhe: Höhenunterschied zwischen Schnittpunkt
der verlängerten Aussenfläche der Aussenwand mit der Aussenfläche der Dachhaut
und der Erdgeschossrohfussbodenhöhe (EFH)

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und §22 BauNVO)
Es gelten die Eintragungen im Lageplan.
a = offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen – Gebäudehauptrichtungen

5. Überbauten und nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)
5.1 Es gelten die Eintragungen im Lageplan.
5.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

6. Sichtfelder (§ 9 (1) 10 BauGB)
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
Begrünungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
Entlang der Bundesstraße B93 ist ein Schutzstreifen von 20/20m Breite von jeder
Bebauung freizuhalten.Auf diesen nicht bebaubaren Flächen dürfen Reklameanlagen
(§ 9 (1) 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden.

7. Geneigte von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
7.1 Die nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude (Hauptverbereiche) dürfen im Mi nicht als Abstell- oder Lagerflächen genutzt werden.Sie müssen als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.
7.2 Stellplatzflächen sind in der Zifr. 7.1 beschriebenen Bereich zulässig.
Sie sind so anzulegen (z.B. Rasengitterplatten, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster)
Stellplätze sind in Freiflächen zusammenzuordnen(max.6 Stellplätze) ist eine hecken
einbrunnen (Laubbaum zu pflanzen, dessen oberste Baumscheibe eine Mindestfläche
von 12 m2 aufzuweisen hat.

8. Straßenbenutzungsrechte, Verkehrsflächen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anlegeparkplatzflächen Straßenbenutzungsrechte zu Gunsten der Verkehrsflächen zur Fremdnutzungen bzw. der Gehwegregress bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

9. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 (1) BauGB)
9.1 Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen dürfen nur mit Nachwuchsbäumen Anpflanzungen oder mit nicht zu beeinträchtigenden Bebauungen versehen werden.

10. Flächen für das Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) BauGB)

10.1 Zur Einfügung in die Landschaft, zur optischen Gliederung und als Emissionsschutz (Staub, Lärm) werden Pflanzgebote (Anschlüsse an heimischen Laubgehölzen) zwischen Gebäude zu denen Erhöhung für die in Zifr. 7.1 festgelegt. Auf diesen im Lageplan dargestellten Pflanzflächen sollen auf je 100 m2 mindestens 2 hochstämmige, einheimische Laubbäume gepflanzt werden.

10.2 Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Einzelbäume (hochstämmige einheimische Laubgehölze) und Sträuche zu pflanzen.
Vom eingetragenen Standort kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

10.3 Unbebaute Flächen Zifr. 10.1 und 10.3 ist je 200 m2 nicht überbauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

11. Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in den Anlegeparkplätzen einzubauen, die später durch die Grundstücksgestaltung wieder entfernt können.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 83 SächsBO. i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. DACHGESTALT

1.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG SIEHE EINTRÄGUNGEN IM LAGEPLAN (ALLG)
1.2 DACHNEIGUNGEN DE DACHEINDECKUNG IST NUR MIT MATURREIN
ZIEGEN ODER BETONDACHSTEINEN ZULÄSSIG. (NUR BEI WA)
1.3 DACHAUFBAUTEN (NUR BEI WA)

DACHAUFBAUTEN DÜRFEN IN DER SUMME DER EINZELAUFBAUTEN HÖCHSTENS
DIE HÄLFTE DER GEBÄUDELÄNGE EINNEHMEN
DIE ENTFERNUNG DER

DIE DACHAUFBAUTEN SIND MIT DEMSELBEN MATERIAL ZU DECKEN WIE DAS GEBÄUDEHAUPTDACH.

DIE UNTERKANTE DES DACHAUFBAUS MUß MINDESTENS 0,9 M ÜBER DEM SCHNITTPUNKT DO–DECKEDACHHAUT LIEGEN, DIE OBERKANTE DES FENSTERSTUDES DES DACHAUFBAUS DARF BIS MAXIMAL 2,20 M ÜBER SCHNITTPUNKT DO–DECKEDACHHAUT LIEGEN.

DER SEITLICHE ABSTAND BIS ZUR AUSSENWANDE DER GIEBELWAND MUSS MINDESTENS 0,70 M BETRAGEN, DES WEITEREN MUSS ZWISCHEN 2 DACHAUFBAUTEN EINE DACHFLÄCHE VON MINDESTENS 1,40 M BREITE SICHTBAR SEIN.

STEHGAUPEN
FÜR DIESE GAUPEN WIRD DIESELBE DACHNEIGUNG WIE BEIM HAUPTGEBÄUDE FESTGESETZT. EINE UNTERSCHIEDLICHE AUSFÜHRUNG IST NICHT ZULÄSSIG.
DIE MAXIMALE HÖHE SCHNITTPUNKT ZÄWISCHEN VON DER DACHOBERFLÄCHE BIS ZUM FIRST DER GAUPE DARF DAS MASS VON 2,50 M NICHT ÜBERSCHREITEN. (CLT NUR BEI WA)

1.4 DACHÜBERSTÄNDE

DIE HAUPTGIEBLÉ MÜSSEN IM MI U. M MIT DACHÜBERSTAND VERSEHEN WERDEN. ER SOLL AN DEN TRAUFSEITEN MINDESTENS 0,30 M, AN DEN GIEBELN MINDESTENS 0,20 M BETRAGEN.

2. GEBÄUDEGESTALTUNG

2.1 DIE GEBÄUDE SIND EINHEIDER ZU VERPUTZEN ODER MIT HOLZVERSCHALUNGEN ZU VERSEHEN. (ALLG. WOHNGEBIET)
2.2 GRELLE FARBEN UND SPIEGELNDE MATERIALIEN SIND NICHT ZULÄSSIG
2.3 MATERIALEN, DE EINEN NÄTÜRLICHEN WÖRKSTOFF WITERERSCHIND NICHT ZULÄSSIG.

3. Geländehöhen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Einzelfall von der Bauerschlaßbehörde festgelegt.
Dort wo eingegeben muß die EFH 0,5m über STRÜßenniveau liegen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis 1,50 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise können bei begründeter Notwendigkeit Einfriedungen mit größerer Höhe zugelassen werden. Zugelassen sind offene und lebende Einfriedungen.

5. Geländegestaltung

5.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden.
Alle Geländeveränderungen (Böhle, Auffüllungen) sind in den Baugenehmigungsplänen deutlich abzeiset und auf Bezugspunkte bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

5.2 Geländeveränderungen müssen den Geländeverhältnissen auf den Nachbargrundstücken entsprechen bzw. angepasst werden.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

6.2 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden auf der Fassade bis zur Höhe der Traufe zulässig.

6.3 Beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

6.4 Entfernung der Bundesstraße ist in einem Abstand von 40m keine Werbeanlage zulässig.
Entfernung der Bundesstraße ist dies Bundesfernstraßengesetz zu beachten.

III. HINWEISE

1. Anfallendes Aushubmaterial sollte nach Möglichkeit wieder im Bauvorhabßb eingebaut werden, wobei ein sparsamer und sorgsamer Umgang mit Oberbaden (Mutterboden) § 202 BauGB) anzustreben ist. Überschüssiges, kulturfähiger Bodenaushub sollte einer Verwertung auf Rekultivierungs- und Landschaftsbaufläche zugeführt werden.

2. Im Bereich der Hausanschlussung nur ab UK Kiesbrecke abgeführt werden. Bei befestigenden Rasenversickerungen mgl eine Versickerungs eingebaut werden. Bei der Erstellung der Einzelgrundstücke ist die DIN 7995 zu beachten.

DER GRÜNORDNUNGSPLAN IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

BEBAUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET" CROSSEN KREIS ZWICKAU

M. 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 21.04.92.
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMÄCHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH ALLGMAG AN DEN BEKANNTMACHUNGSSTELLEN VOM 24.04.92 BIS ZUM 24.05.92 ZUVOR ANSPROCH IN DER ..... (ZEITUNG/IM AMTLICHEN VERKÜNDIGUNGSBLATT) AM ..... ERFOLGT.

2. DER FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 SATZ 1 BAUGB IST AM 24.04.92 DURCHGeFÜHRT WORDEN, AMT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 21.04.92 IST NACH § 3 ABS. 1 SATZ 2 BAUGB VON DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG ABGESEHEN WORDEN.

3. DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM 14.04.93 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.
i.v. [illegible]

4. DE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DER BEGRÜNDUNG WURDEN IN DER ZEIT VOM 21.06.93 BIS ZUM 21.07.93 WÄHREND FOLGENDER ZEITEN (TAGE, STUNDEN) NACH § 3 ABS.2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN DIE AUSLEGUNG IST AM DEM HINWEIS, DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT WÖRTLIGEBRACHT WERDEN KÖNNEN, AM ..... IN ..... (ZEITUNG ODER AMTLICHES VERKÜNDIGUNGSBLATT)
– BEI BEKANNTMACHUNG DURCH ALLGMAG IN DER ZEIT VOM 21.06.93 BIS ZUM 21.07.93
DURCH ALLGMAG – ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
i.v. [illegible]

5. DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 14.04.93 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN, DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 14.04.93 GEBILLIGT.
i.v. [illegible]

[illegible] 22.02.2013 SIEGELABDRUCK:
[illegible]
UNTERSCHRIFT DER BÜRGERMEISTER/OBERBÜRGERMEISTER:

6. DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 06.08.93 AZ: 610.2.2311-01-1/2000 – MIT NEBENBESTIMMUNGEN UND HINWEISEN – ERTEILT.
i.v. [illegible]

7. DE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

ORT, DATUM ..... SIEGELABDRUCK:

UNTERSCHRIFT DER BÜRGERMEISTER/OBERBÜRGERMEISTER:

8. DE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS SOWIE DE STELLE, WO DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDERMANN EINGESEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, SIND AM ..... IN ..... (ZEITUNG ODER AMTLICHES VERKÜNDIGUNGSBLATT)
– BEI BEKANNTMACHUNG DURCH ALLGMAG IN DER ZEIT VOM ..... BIS ZUM
DURCH ALLGMAG – ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG

UND VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG SOWIE AUF DE RECHTSFOLGEN (§ 215 ABS. 2 BAUGB) UND WEITER AUF FÄLLIGKEIT UND ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN (§§ 44, 215 ABS. 1 SATZ 1 NR. 3 BAUGB) HINGEWIESEN WORDEN.
DE SATZUNG IST AM ..... IN KRAFT GETRETEN.

ORT, DATUM ..... SIEGELABDRUCK:

UNTERSCHRIFT DER BÜRGERMEISTER/OBERBÜRGERMEISTER:

AUFGST.15/04/92 GEÄ. 29/01/93 ZUM
PLANUNGSGRUPPE HOFF UND PARTNER
KARL–STRASSE 5
D – 7140 LUDWIGSBURG