


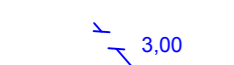





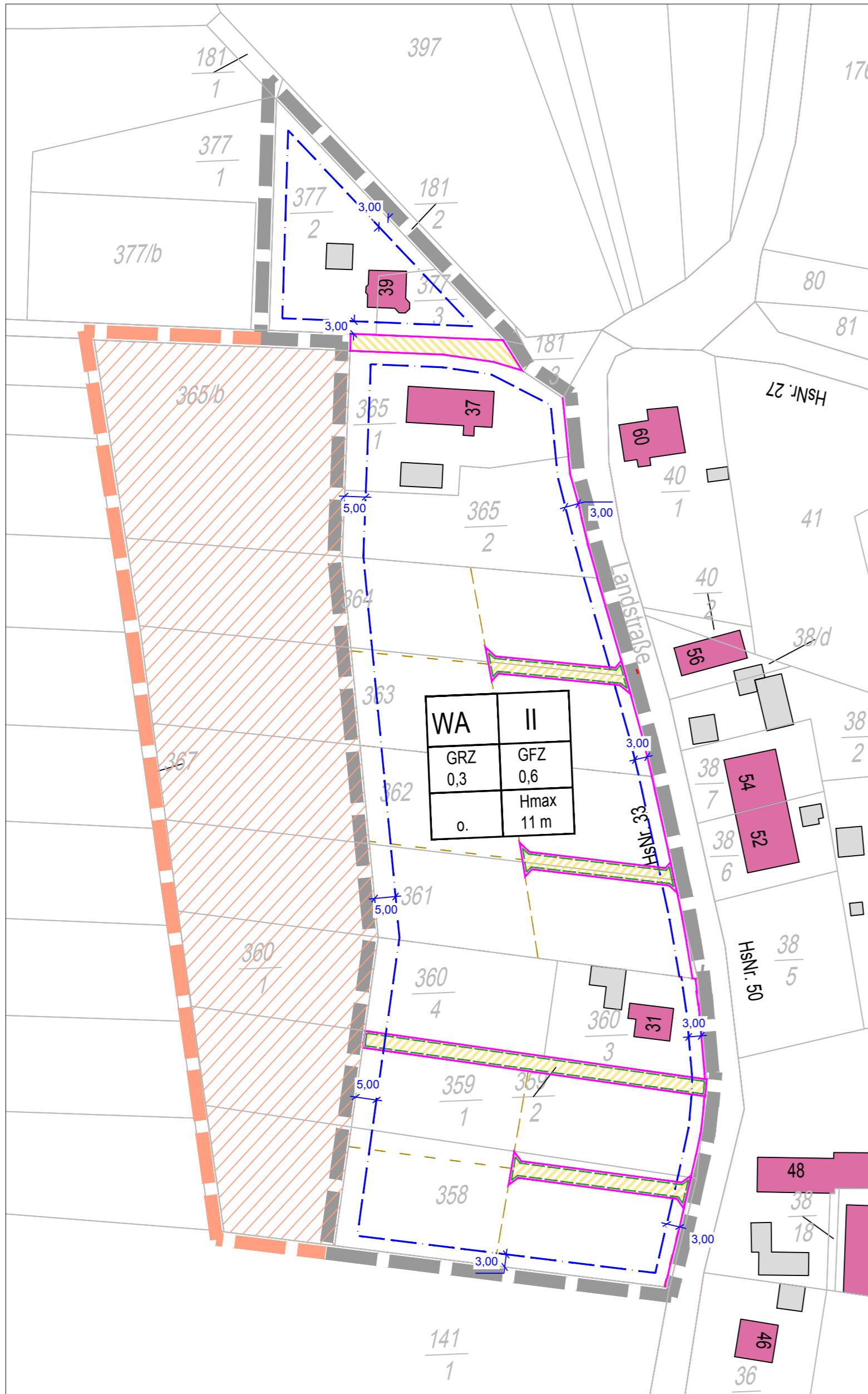


Legende

-  Räumlicher Geltungsbereich
-  Bereich der Aufhebung
-  Baugrenze
-  Vermaßung Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Wirtschaftsweg
-  private Erschließung
-  Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht
-  Teilungsvorschlag



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**
 - (1) Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
 - (2) Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude
 - b) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - (3) Ausnahmsweise zulässig sind (nach § 1 Abs. 5 BauNVO):
 - a) Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
 - b) der Versorgung des Gebiets dienende Läden
 - (4) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO werden die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen:
 - a) der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - c) Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - d) Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB) sowie Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
 - (1) GRZ: 0,3.
Die private Verkehrsfläche ist nicht Teil des Baugrundstücks und wird nicht auf die überbaubare Fläche angerechnet.
Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen gekennzeichnet.
 - (2) GFZ: 0,6
 - (3) Bauart: Einfamilienhaus
 - (4) Bauweise: Offen.
 - (5) Vollgeschosse: II. Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.
 - (6) Gebäudehöhe: 11 Meter.
Bezugshöhe für die Gebäudehöhe ist die Straßenoberkante (Teerdecke der öffentlichen Verkehrsfläche).
- 3. Verkehrsflächen**
 - (1) Wirtschaftsweg gemäß zeichnerischer Festsetzung.
 - (2) Erschließungsstraße als private Verkehrsfläche gemäß zeichnerischer Festsetzung.
 - (3) Auf den privaten Verkehrsflächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Bornaer Land eingetragen

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 4. Äußere Gestaltung nach § 89 SÄCHSBO**
 - 4.1 Dachgestaltung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Dachformen außer Pultdächern zulässig.
Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben zulässig. Rotbraun ergibt sich vergleichsweise in Anlehnung an das RAL-Farbbregister RAL 8002-8007, 8012. Übliche Herstellerbezeichnungen sind z.B. rot, naturrot, ziegelrot, klassikrot, kupferrot, altrot.
Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine / -ziegel sind unzulässig.
Dacheindeckungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen (z. B. Kupfer, Blei und Zink) und Blechen, auch in verzinkter Form, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.
Solaranlagen sind zulässig.
 - 4.2 Dachneigung**
Die zulässige Dachneigung beträgt bis max. 45°. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.
- 5. Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 6. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen (§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBauO)**
Sämtliche befestigte Flächen, mit Ausnahme der Terrassen und Zufahrten, sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten sind unzulässig.
Mülltonnen- und Containerstandorte sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht sind, mit Sichtschutz zu versehen.

HINWEISE

1. Bodendenkmalschutz: Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind gemäß § 20 SächsDSchG sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Die Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
Jegliche Baumaßnahmen sind mindestens zwei Wochen durch schriftliche Bauanzeige vorher dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

2. Bodenschutz: Anliegen des Bodenschutzes ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, um ihn entsprechend seiner Funktion und Eignung am jeweiligen Standort zu erhalten.
Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften
18 300 - Erdarbeiten, 18 915 - Bodenarbeiten, 19 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie 19 731- Verwertung von Bodenmaterial
zu beachten und die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.
3. Abfallrecht: Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung / Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs.1KrWG).
Die bei den Baumaßnahmen anfallenden mineralischen Abfälle dürfen, soweit sie nach § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten sind, nicht auf Deponien abgelagert werden. Im Rahmen der Baumaßnahme nicht verwerteter Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen, soweit er nach § 7 Abs. A KrWG zu verwerten ist. Eine Ablagerung auf Deponien zum Zwecke der Beseitigung ist nach § 2 Abs.5 SächsABG nicht zulässig.
4. Grundwasser: Bedingt durch den Grundwasserwiederanstieg sowie durch die auch nach Einstellung stationärer Grundwasserverhältnisse klimatologisch bedingten Schwankungen des Grundwasserspiegels kann es zu geringen Veränderungen (Hebungen und Senkungen) der Tagesoberfläche kommen.
5. Kreisstraße: Für den Neubau von Zufahrten ist die Zustimmung des Landkreises Leipzig als zuständiger Baulastträger der Kreisstraße erforderlich. Bei der Planung der Zufahrten ist zu beachten, dass die Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche der Kreisstraße K 7927 uneingeschränkt gewährleistet wird.
Die Einfriedung der Grundstücke ist in einem Abstand von mindestens 1 Meter vom äußersten befestigten Fahrbahnrand auszuführen. Dies gilt auch für Anpflanzungen, welche eine Höhe von 0,80 Meter nicht überschreiten dürfen.
Im Grundstück anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf die Fahrbahn der Kreisstraße K 7927 gelangen.

VERFAHRENS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 02.02.2021 die Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) i.V. mit § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2021 öffentlich bekannt gemacht.
2. Gemäß § 3 (2) BauGB hat der förmliche Planentwurf einschließlich Begründung in der Zeit vom 12.07.2021 bis einschließlich 12.08.2021 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung ist im Amtsblatt Nr. 06 vom 30.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 02.11.2021 die Teilaufhebung und die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Satzungsbeschluss der Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt Nr. 12 vom 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Gemäß § 10 (3) BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Kitzscher, den(Siegel)

Schramm, Bürgermeister



STADT KITZSCHER

Bebauungsplan "Westrand Thierbach 1. BA"

Teilaufhebung und Änderung Satzungsexemplar

Aktualitätsstand der Planung	02.11.2021	Stadt Kitzscher
Gemarkung	Thierbach	Frau Molonok
Maßstab	1:1.000	Ernst-Schneller-Str. 1
		04567 Kitzscher
		Telefon 03433 7909