



Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben der Planzeichnung der folgende Textteil

TEIL A

- Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Magnetschwebebahnpflichtgesetz vom 23.11.1994 in Verbindung mit der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 26.07.1994 (1)
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB**
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO WA (2)
 - Bauweise für die Hauptgebäude § 9 (1) BauGB**
offen
abweichend, Gebäudelänge über 50 m bis max. 60 m erlaubt (2) a
Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED § 22 (2) BauNVO
Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig DH § 22 (2) BauNVO
 - Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) BauGB**
Baugrenze § 23(3) BauNVO
 - Nebenanlagen § 23 (5) und § 14 (1) BauNVO**
a) Garagen sind als Grenzbau beidseitig, oder mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 m, zulässig
b) Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.
 - Größe der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in dem bezeichneten Gebiet auf 300 m², die maximale Größe auf 1000 m², festgesetzt. Für die Fläche Bietures Wohnen und Mehrzweckbereich gelten ausnahmsweise 4000 m² maximale Größe.
 - Flächen gemäß § 9 (1) 10 BauGB**
Sichtflächen.....
Sie sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung, Einfriedung und Geländeprofilierung dürfen eine Höhe von 0,6 m über den Fahrbahnrand nicht überschreiten.
Bäume im Sichtdreieck müssen einen Kronensatz von mind. 2,50 m über Fahrbahn haben.
 - Festsetzungen gemäß § 9(1) 11 BauGB**
Fahrbahn/Gehweg
 - Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB**
Gasleitung - unterirdisch
 - Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB**
Spielplatz
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
a) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Übergang zur offenen Landschaft auf den Privatgrundstücken
 - Festsetzungen gem. § 9(2) BauGB**
Straßenlängsgefälle
 - Abgrenzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9(7) BauGB.
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Hinweise**
Füllschemata der Nutzungsschablonen

TEIL B

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB
- Dachform**
Sattel- oder Walmdach bzw. Krüppelwalmdach (SD, WD, Kr, WD) mit einer Dachneigung von 35 - 45° zulässig (2)
 - Dacheindeckung**
Tonziegel oder Schiefer in örtlichen Farbtonen sind erlaubt. (1) (2)
 - Fassadenfarben**
Reinweiße oder reflektierende Fassadenfarben werden nicht erlaubt. (2)
 - Abfallbehältnisse**
Mülltonnen, Container sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Erschließungsstraße aus nicht sichtbar sind. Sie sind mit Sichtschutz und/oder Bepflanzung zu umgeben.

- Einfriedigungen**
Vorgarteneinfriedigungen sind bis zu einer max. Höhe von 0,8 m zulässig. Sie dürfen jedoch nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden.
Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen können als Maschendrahtzaun o. a. hergestellt werden und sie sind auf max. 1,60 m Höhe über Geländehöhe beschränkt.
 - Stellplätze**
Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material, z. B. Pflaster oder Betonplatten auszuführen.
 - Freiflächengestaltung**
Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der nach sachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird.
- Hinweise**
- In den Verkehrswegen sind ausreichende Trassen für den Einbau von Fernmeldeanlagen vorzuziehen.
 - Das ausgewiesene Baugewerbe wird niederspannungsseitig mittels Erdableitungen mit elektrischer Energie versorgt.
 - Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. 0351 52591 zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
 - Dieter Wolfart ist mit Erdarbeiten beauftragten Firmen und den Bauherren bekanntzugeben und muß an den Baustellen aufliegen.
 - Der Beginn der Bodenarbeiten ist dem Archäologischen Landesamt anzuzeigen. Beachte SächsDSchG.
 - Zur Verbesserung des Kleinklimas und des Landschaftsbildes sollten Mauern und Wände mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.
 - Mit Boden ist sorgsam umzugehen. Mutterboden ist sachgerecht zu lagern und zu verwenden.
 - Feuerstätten müssen dem BImSchG und 1. BImSchV entsprechen.
 - Bei Bauarbeiten auftretendes Grundwasser ist anzuzeigen. Angeschlossene Drainagen sind zu fassen, das Wasser ist abzuleiten.
 - Bei Bauarbeiten aufzufindende Altlasten sind anzuzeigen (1).
 - Je 500 m² Grundstücksfläche darf 1 l/s Regenwasser abgeleitet werden (1).

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Lützenau hat in seiner Sitzung am 18.09.1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Erich-Weinert-Straße beschlossen.
- Lützenau, den 25.02.1997
- Die Bürgerbeteiligung hat gemäß § 3 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 07.11.1994 bis 28.12.1994 stattgefunden.
- Lützenau, den 25.02.1997
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. v. m. § 4 Absatz 1 BauZVO beteiligt worden.
- Lützenau, den 25.02.1997
- Der Stadtrat der Stadt Lützenau hat in seiner Sitzung am 20.11.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
- Lützenau, den 25.02.1997
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden in der Zeit vom 15.01.1996 bis 19.02.1996 öffentlich ausgestellt.
- Lützenau, den 25.02.1997
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.01.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Lützenau, den 25.02.1997
- Die Darstellung der Flurstücksgrenzen stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Grenzen sind von der Flurkarte 1 : 1000 verglichen. Sie dienen nur zu Übersichtszwecken.
- Rochlitz, den 24. Feb. 1997
- Der Stadtrat der Stadt Lützenau hat den Bebauungsplan nach der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am 19.08.1996 beschlossen.
- Lützenau, den 25.02.1997
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 6 BauGB vom 23.04.1997 bis 28.05.97 örtlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan wirksam.
- Lützenau, den 30.05.1997

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 2

Wohngebiet
Erich-Weinert-Straße
Stadt Lützenau
Lageplan und Textteil

Maßstab 1 : 500

Chemnitz, den 06.10.1995
1. Änderung 18.07.1996 (1)
2. Änderung 28.01.1997 (Genehmigungsauftrag) (2)

Bearbeitet von: [Signature]

SLG Ingenieurbüro für Umweltschutz und Projektierung GmbH
Rößlerstraße 30
09120 Chemnitz