

Rechtsgrundlagen :

- BauGB in der Fassung vom 01.01.1998
- Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2283), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III 213-1)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III 213-1-2)
- Sächsische Bauordnung -SächsBauO- vom 17.07.1992
- Planzuchtverordnung -PlanzV 90- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III 213-1-6)
- Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III 212-8)
- Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987
- Sächsisches Naturschutzgesetz -SächsNatSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1992
- Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen -4. BImSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.1988 (BGBl. I S. 1588), in der jetzt geltenden Fassung (BGBl. III 212-8-4-2)
- Denkmalschutzgesetz -DSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 228), in der jetzt geltenden Fassung (GVY. NW. 224)
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz), BGBl. I S. 466, vom 22.04.1993
- Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), BGBl. I S. 622, vom 28.04.1993

Abkürzungen: BGBl. = Bundesgesetzblatt

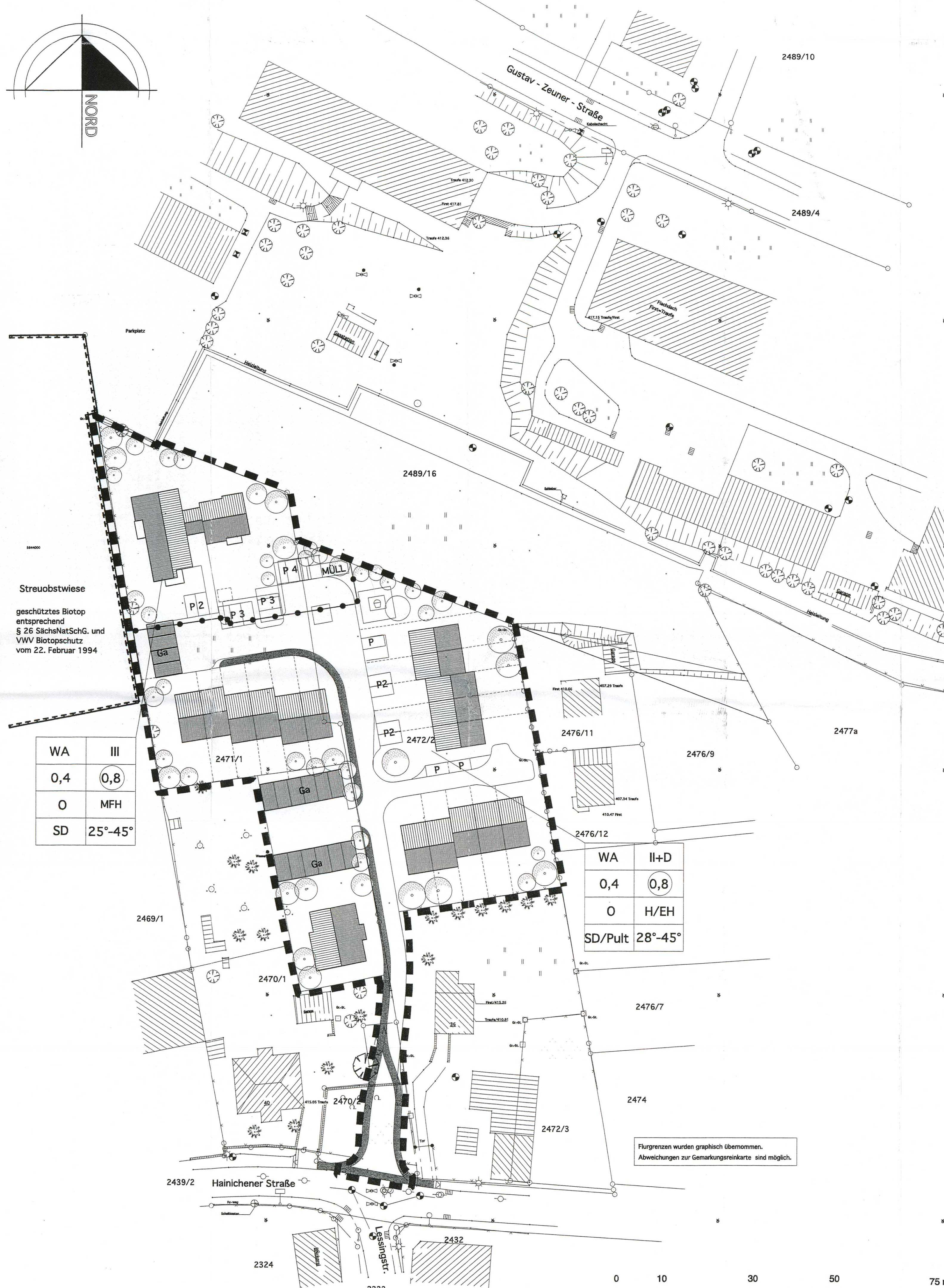
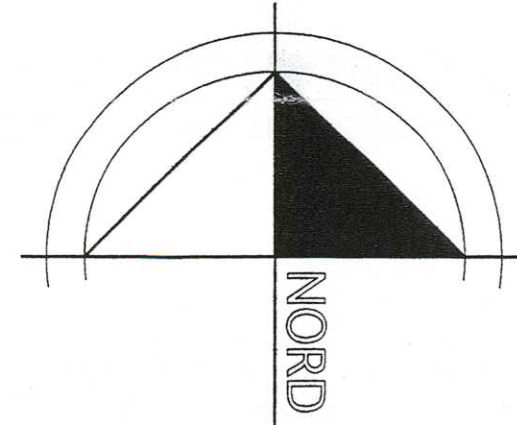
Hinweise:

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, so der Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange, über die Begründung zum VE-Plan sowie zur Beschließung über den VE-Plan und das Genehmigungsverfahren, ist unbedenklich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres mit der Bekanntmachung des VE-Planes schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Stadt gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbedenklich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des VE-Planes schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der der Verletzung oder den Mangel begründend ist, ist dabei darzulegen.

Vorhaben- und Erschließungsplan V 010

Stadt Freiberg

Wohnungsbaustandort Hainichener Straße



ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, mit § 4 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - III private Grünflächen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, mit §§ 16 bis 21 BauNVO)
 - 0,4 GRZ = Geschossflächenzahl
 - 0,8 MFH
 - SD 25°-45°
- Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen (§ 2 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO IV, mit §§ 22 bis 29 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - gestrichelte Grundstücksgränze
 - MFH Mehrfamilienhäuser zulässig
 - MFH Mehrfamilienhäuser zulässig
- Vorkennzeichnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Rideweg, Fußweg
- Planungs-, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Streuobstwiesen
 - Anpflanzung von Einzelbäumen
7. Sonstige Planzeichen
 - P Stellplätze
 - Ga Garagen
 - Ga Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereiches
 - SD Satteldach
 - Put Putzdach
 - Sp Spitzdach
- Bestandsgut
 - Wohn- und Geschäftsbau sowie Neben- und gewerbliche Gebäude
- Nutzungsabstände

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauform
Dachform	Dachneigung

Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Anlage 1- Baumbestand und zu entfernende Bäume.

Satzung der Stadt Freiberg über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 010 "Wohnungsbaustandort Hainichener Straße" für Teilflächen der Flurstücke 2470/1; 2471/1; 2472/2

Aufgrund des § 7 Abs. 3 Baugesetzbuch - Maßnahmenengesetz in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) zuletzt geändert durch das Inv.WoBauG vom 22.04.1993, wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom 04.06.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 010 Wohnbaugbiet Hainichener Straße
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), erlassen

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, § 4 BauNVO)**
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan wird für das Baugebiet ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 Bau NVO festgesetzt. Im Baugebiet sind gemäß BauNVO § 4 Wohngebäude als Eigenheime (auch in Form von Reihenhäusern sowie Mehrfamilienwohngebäude zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zugelassenen Funktionen werden ausgeschlossen. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig. Stallanlagen nach Abs. 1 werden ausgeschlossen. Die Größe von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO wird auf 25m² begrenzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 16 + § 23 Bau GB)**
Die Grundflächenzahl, GRZ, nach § 19 BauNVO, wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl, GFZ, nach § 20 BauNVO, wird auf 0,8 festgesetzt. Die im Plan eingetragenen Grundflächen- und Geschossflächenwerte sind Höchstwerte.
- Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Bau NVO)**
Entsprechend Planschreibe werden im Baugebiet nicht mehr als drei Vollgeschosse zuzüglich ausgebauter Dachgeschosse zugelassen.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Bau NVO)

Für die Gebäudehöhen wird ein Höchstmaß festgesetzt. Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen senkrechter Wand und Dachfläche) beträgt 6,50 m für die Eigenheime und 10,0 m für die Mehrfamilienwohnhäuser und bezieht sich auf die mittlere Geländehöhe des geplanten Baufeldes. Die max. Traufhöhe der Nebengebäude wird auf 2,80 m begrenzt. (Bezugspunkt siehe oben)

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 16 Bau NVO)

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen wird nicht zwingend vorgegeben.

1.6 Bauweise (§ 22 (2) Bau NVO)

Offene Bauweise, nur Eigenheime als Einzelhäuser und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienwohnhäuser als Einzelbaukörper zulässig.

1.7 Garagen und Stellflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 Bau GB; § 12 Bau NVO)

Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist auf den im V + E Plan vorgesehenen Flächen zulässig. Kellergaragen sind im Untergeschoss des Hauptgebüdes nur dann zulässig, wenn die Geländeverhältnisse dies zulassen. Dabei ist eine talseitige Lage der Garage im Gebäude Voraussetzung. Geländeeinschnitte für Zufahrtsrampen aus Kellern sind für Eigenheime nicht statthaft.

1.8 Nebenanlagen § 14 Bau NVO

Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und überbaute Grundstücksfläche (Vorgartenfläche), ist nur ein Gebäude als Nebenanlage i.S. von § 14 Abs. 1 Bau NVO (Nebengebäude) mit max. 25 cm umbauten Raum zulässig; § 23 Abs. 5 Bau NVO bleibt davon unberührt. Stallanlagen nach Abs. 1 werden ausgeschlossen.

1.9 Verkehrsflächen

Als verkehrsbenutzte Bereiche ausgewiesenen Straßen sind maximal 4,75 m breit und sind als verkehrsbenutzte Zone nach § 325 StVO mit Mischnutzung herzurichten.

1.10 Stellplätze § 9 Abs. 1 Ziffer 4 u. 22 Bau GB

Die Herstellung von Stellplätzen erfolgt nach § 49 Bau O. Die Anzahl der Stellplätze berechnet sich wie folgt: - bei mehr als einer Wohneinheit pro Wohngebäude sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erforderlich - bei einer Wohneinheit pro Wohngebäude werden 2 Stellplätze notwendig - bei mehr als 125 m² Wohnfläche pro Wohngebäude sind für jede weitere angefangene 100m² Wohnfläche 1 Stellplatz zusätzlich zu schaffen. Die Begründung der Stellplätze wird entsprechend der Einstellplatzsatzung der Stadt Freiberg, Beschluß vom 08.05.1999, ausgeführt.

1.11 Beschränkungen der Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen (§ 9. Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für Heiz- und Feuerungszecke und zum Zwecke der Warmwasserbereitung ist Erdgas zu verwenden. Die Nutzung von Solarenergie (passiv oder aktiv) ist gleichfalls zulässig.

1.12 Versorgungsanlagen § 9 Abs.1.Ziffer 12 und 14 BauGB

Die Versorgungsleitungen und Anlagen zur Versorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Sind oberirdische bauliche Anlagen für den Geltungsbereich erforderlich, sind sie in besonders dafür festzulegende Flächen einzuziehen. Sie sind nach Proportion, Dachform und Wandmaterial in Farbe und Gestaltung der umgebenden Bebauung anzuschließen.

1.13 Freiflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BauGB)

Für die Grundstücke mit Baurecht ist ab 150m² Freifläche ein klein Kroniger Laubbäum oder ein hochstämmiger Obstbaum, ab 250 m² (entsprechend der Pflanzliste) ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Das Pflanzmaterial dabei in der Qualität "Hochstamm" mit einem Stammumfang von min. 14 cm - gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden - vorzusetzen, je weiter angefangene 100 m² ist ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Je Grundstück sind min. 3-5 Großsträucher sowie 5-7 Klein- und Mittelsträucher und einzelne Stauden in kleinen Gruppen einzuordnen. Die Freiflächen auf den Grundstücken mit Baurecht sind zu 100 % naturnah zu gestalten und dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden. Alle zeichnerisch festgesetzten Bäume entlang der Erschließungsstraßen sind in der Qualität "Hochstamm" mit einem Stammumfang von min. 14 cm - gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden - zu pflanzen. Der einseitige Pflanzraum an den Erschließungsstraßen ist wassergebunden herzustellen und hat eine Mindestbreite von 2m, bei einer Tiefe der Pflanzgruben von 1 m.

Es sind die in der Pflanzliste vorgesehenen einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Pflanzungen sind in der festgesetzten Weise zu ernten, zu pflegen und zu unterhalten sowie bei Abgang der Pflanzen entsprechend nachzupflanzen.

Pflanzliste		Großsträucher	
Straßenbegleitgrün		Hahle	Prunus avellana
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Traubeneiche	Prunus padus
Weidenröschen	Tilia cordata	Salweide	Salix caprea
Spitzahorn	Acer platanoides	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Roter Holunder	Sambucus racemosa
Eberesche	Quercus robur		
Freiflächen		Normalsträucher	
Spitzahorn	Acer platanoides	Schlehe	Prunus spinosa
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Wilde -Johannisbeere	Ribes rubrum
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Handrosen	Rosa canina
Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	Rote Heckenrose	Lonicera xylosteum
Stieleiche	Quercus robur	Schwarze Heckenr. Stachelbeere	Lonicera nigra
Gemeine Buche	Fagus sylvatica		Ribes uvae-crispa
Hängebirke	Betula pendula	Kleinsträucher	
Weidenröschen	Tilia cordata	Bergjohannisbeere	Ribes alpinum
Heibische	Carpinus betulus	Stachelbeere	Ribes uvae-crispa
Eberesche	Sorbus aucuparia	Kratzweide	Rubus caesium
Vogelkirsche	Prunus avium	Brombeere	Rubus fruticosus
hochstämmige Obstgehölze		Himbeere	Rubus idaeus
		versch. Wildrosen	
Kletterpflanzen			
Gemeiner Efeu	Hedera helix		
Echte Weinrebe	Vitis vinifera		

1.14 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Ziffer 17 Bau GB)

Aufschüttungen und Abgrabungen werden entsprechend den Höhenangaben im Höhenplan der tiefbautechnischen Erschließung festgesetzt. Diese angegebenen Höhen sind festgelegte Geländeoberflächen. Ihre Ausdehnung kann bis zu 2,00m in der Waagerechten von den festgesetzten Begrenzungslinien abweichen, wenn die örtlichen Gegebenheiten und besonderen Gestaltungen dies erfordern. Die o.g. Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß Höhenplan sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

1.15 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Ziffer 21 BauGB)

Zur Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen können noch Leitungsrechte festgesetzt werden. Die Leitungen sind innerhalb dieser Flächen unterirdisch zu führen. Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind von der Bebauung freizuhalten. Ausnahmen sind mit Einverständnis des Erschließungsträgers und besonders zu regeln.

1.16 Flächen für Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen für Straßenbau (§ 9 Abs.1 Ziffer 26 BauGB)

Die Anlieger haben Stützmauern, Abgrabungen, Aufschüttungen im Zusammenhang mit Maßnahmen der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet zu dulden.

1.17 Bodenschutz § 83 SächsBO

Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen und zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb möglichst freizuhalten. Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdschutt ist nicht zulässig. Die Bodenarten sind entsprechend ihrer Zusammensetzung getrennt zu lagern. Es ist vorrangig ein Wiederanbau des Bodenaushubes im Planbereich vorzusehen. Ist dies nicht oder nicht in vollem Umfang möglich, so ist bei einer Verwertung an anderem Ort sicherzustellen, daß der Mutterboden am Einbauort nachweislich nicht verschleudert wird.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 83 Sächs BO

Als Dachdeckungsmaterial für geneigte Dachflächen sind Betondachsteine und keramische Dachsteine in Ziegelrot und Dunkelrot zulässig. Zulässig sind mittige und außermittige Sattel und Putzdächer mit einer Dachneigung von 38° - 45°.

Die Dächer der Garagen können als Flachdächer ausgebildet werden.

Die Außenwände der Baukörper sind als verputzte, verputzte und gestrichene, bzw. teilweise holzverkleidete Flächen auszubilden.

Die Farbgebung verputzter oder gestrichener Außenwände ist in erdfarbenen Tönen zu gestalten. Weiße Außenwänden ohne Abtönung sind nicht gestattet.

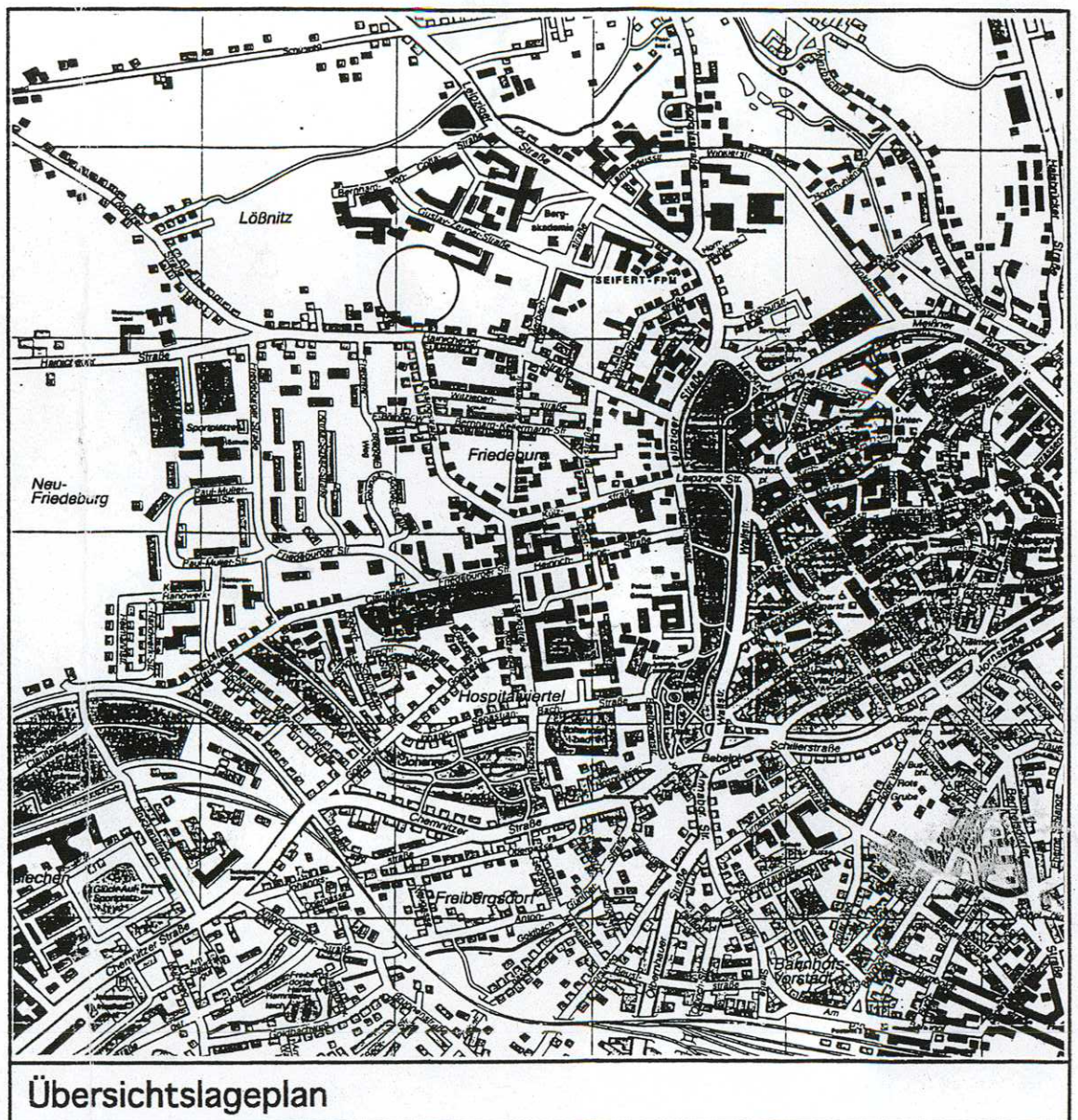
Anlagen und Bauteile für die passive und aktive Solarenergienutzung sind zulässig.

2.2 Einfriedungen § 83 Abs.1 Nr. 4 SächsBO

Als Einfriedungen sind Hecken, Maschendrahtzaun und Holzlatenzäune zulässig.

2.3 Grünordnung

Bei der Anpflanzung von Starkbäumen im Grenzbereich zur gekennzeichneten Streuobstwiese sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Bei der Abgrenzung der Streuobstwiese zur Wohnbebauung sind ortstypische Großsträucher, Heisterformen, einzusetzen. Bei notwendigen Baumfällungen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Freiberg in der Fassung vom 05.12.1991 anzuwenden.



Übersichtslageplan

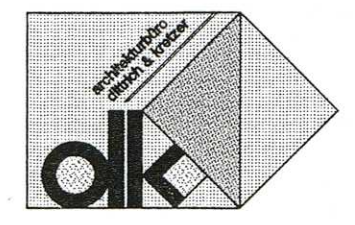
Vorhaben- und Erschließungsplan V 010

Stadt Freiberg

Wohnungsbaustandort Hainichener Straße

Auftraggeber: BGR Wohnungs- und Industriebau-träger GmbH Friedeburger Straße 8b 09599 Freiberg/Sa.
Bauort: Flur Freiberg Flurstücke Nr.: 2470/1, 2471/1, 2472/2,
Planung: Architekturbüro Dittrich & Kretzer Hainichener Straße 43 09569 Oederan

Plan mit Auflagenerfüllung gemäß Genehmigung vom 01.09.1998
Oederan, den 15. Mai 1998



VERMERKE:

- Einleitungsbeschuß zum Satzungsverfahren**
Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat die Aufstellung des VE-Planes am 07.03.1998 beschlossen.
Freiberg, den 08.07.1998
DER OBERBÜRGERMEISTER
- Bekanntmachung der Auslegung**
Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 7 Abs. 3 BauGB Maßnahmenesetz erfolgte am 13.06.1997.
Freiberg, den 06.07.1998
DER OBERBÜRGERMEISTER
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die von der Planung benötigten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Freiberg, den 06.07.1998
DER OBERBÜRGERMEISTER
- Auslegung des Planentwurfes und Beteiligung der Bürger**
Der Planentwurf lag gem. § 7 Abs. 3 BauGB Maßnahmenesetz in der Zeit vom 22.06.1997 bis 08.09.1997 aus.
Freiberg, den 06.07.1998
DER OBERBÜRGERMEISTER
- Prüfung der Bedenken und Anregungen**
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.06.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Freiberg, den 06.07.1998
DER OBERBÜRGERMEISTER
- Beschluß des VE-Planes**
Aufgrund des § 7 Abs.3 BauGB Maßnahmenesetz hat der Stadtrat den VE-Plan in seiner Sitzung am 04.06.1998 als Satzung beschlossen.
Freiberg, den 06.07.1998
DER OBERBÜRGERMEISTER
- Genehmigungsverfahren**
Die Genehmigung des VE-Planes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.09.1998 Az. 21 2470/1-16 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Freiberg, den 21.11.1998
DER OBERBÜRGERMEISTER
- Nebenbestimmungen**
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom 02.12.1998 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.12.1998 Az. 21 2470/1-16 bestätigt.
Freiberg, den
DER OBERBÜRGERMEISTER
- Ausfertigung**
Der VE-Plan, bestehend aus Planzeichnung Blatt 7 und Begründung wurde hiermit als Satzung ausgeschrieben.
Freiberg, den 21.11.1998
DER OBERBÜRGERMEISTER
- Katasteramt**
Die Überzeichnung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung im Liegenschaftskataster wird insofern der Abgrenzung des Plangebietes bescheinigt. Für die Abgrenzung der Grenzen im Plan wird nicht garantiert.
Freiberg, den 23.02.98
BERÖRDNLEITER KATASTERAMT
- Bekanntmachung des Genehmigungsverfahrens**
Die öffentliche Bekanntmachung des Genehmigungsverfahrens gem. § 19 BauGB erfolgte am 02.12.1998 durch Abtschlag. Die Satzung ist per 04.12.1998 in Kraft getreten.
Freiberg, den 04.12.1998
DER OBERBÜRGERMEISTER