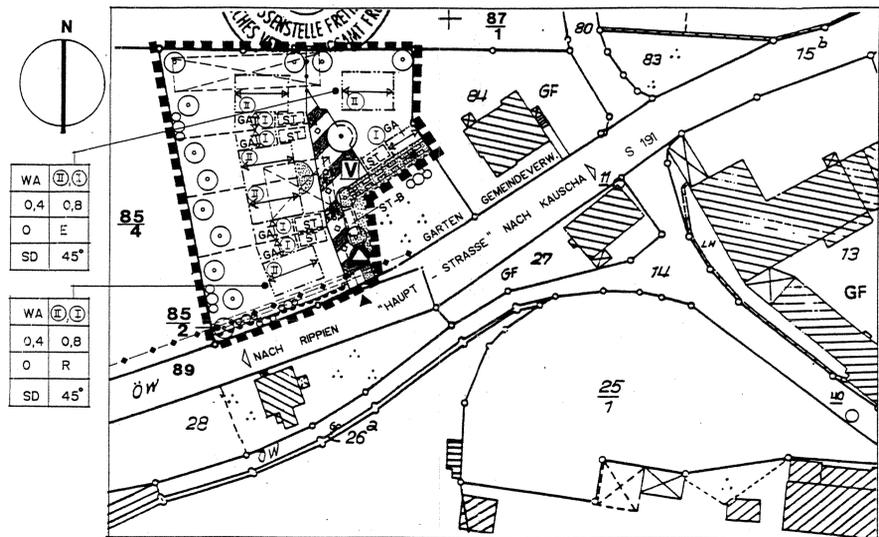


TEIL A : PLANZEICHNUNG



LAGEPLAN M 1:500

KARTENGRUNDLAGE:
REPROGRAPHISCHE VERGRÖßERUNG DER AMT-
LICH BEGLAUBTEN FLURSTÜCKSKARTE,
STAND 25.03.1994,
KREIS FREITAL, GEMEINDE GOPPELN, GEMARKUNG
GOPPELN

PLANZEICHNERKLÄRUNG ZUM LAGEPLAN

PLANZEICHEN MIT FESTSETZUNGSCHARAKTER
NACH DER PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
II = Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

O = offene Bauweise
E = nur Einzelhäuser zulässig
R = nur Reihenhäuser zulässig

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie
Einfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Verkehrsberuhigter Bereich

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, ABFALL-
ENTWICKLUNG UND ABWASSERBESITZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Fläche für Abfallentsorgung
Abfall (Hausmüllbox)

6. STELLPLÄTZE, GARAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 21 a BauNVO)

Flächen für Stellplätze
ST Stellplatz
GA Garage
ST-B Stellplatz für Besucher

7. FÜHRUNG VON VERSORGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch, vorhanden
unterirdisch, geplant
ELT Elektroleitungen
TW Trinkwasser
SW Schmutzwasser
RW Regenwasser
FM Fernmeldeleitungen
EG Erdgas

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
" " " " " "

9. GRÜNLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 15, 25 BauGB)

private Grünflächen: Hausgärten
private Grünflächen
Erhalten von Bäumen
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern

10. GRENZEN
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Hauptfährtrichtung

11. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Hauptfährtrichtung

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

85 Flurstücks - Nr.
Flurstücksgrenze
vorgesichlagene Grundstücksteilung
Massangabe in Metern
bestehende Haupt- und Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereiches des B - Planes

SONSTIGE PLANZEICHEN MIT FESTSETZUNGSCHARAKTER

bestehende Haupt- und Nebengebäude innerhalb des Geltungsbereiches des B - Planes sind abzureißen

FÜLLSCHEMA DER FESTSETZUNGSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
BAUWEISE	HAUSTYP
DACHFORM	DACHNEIGUNG

TEIL B : TEXTTEIL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 85 der Gemarkung Goppeln abzüglich der eingetragenen Gartenfläche.

§ 2
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt als
WA = Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind: Wohngebäude, Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Räume für Freizeidienste, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke

Nicht zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbetriebe

Eine geordnete landwirtschaftliche Nutzung auf angrenzenden Flächen ist von den Anwohnern zu dulden.

§ 3
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs.1 und 2 BauGB und §§ 19 und 20 der BauNVO wird festgesetzt durch die
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
II = Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Es gilt festgesetzt die Festsetzungscharaktere in der Planzeichnung. Traufe und First zweier nebeneinanderliegender Häuser sind nur in gleicher Höhe zulässig.

In die Geschossflächenzahl sind Aufenthaltsräume des Dachgeschosses von Hauptgebäude und Garage einzurechnen. Das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

Die Grundflächenzahl kann durch Stellplätze und Garagen geringfügig überschritten werden, höchstens kann die zulässige Grundfläche um 10 % erhöht werden.

§ 4
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, BAUWEISE

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Reihenhäuser sowie ein Einzelhaus zulässig.

§ 5
STELLPLÄTZE, GARAGEN

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. Es werden 2 Stellplätze / Wohnung festgesetzt.

§ 11
GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN

11.1 Erhaltungsgebote

Alle Baumaßnahmen sind mit Rücksicht auf den vorhandenen großkronigen Baum (Nussbaum) zu planen. Der Baum ist zu erhalten. Während der gesamten Bauzeit ist der Baum durch Maßnahmen gemäß DIN 18 920 bzw. RAS - LG 4 vor Schäden zu schützen.

11.2 Gestaltung der privaten Grünflächen sowie Art der Einfriedigung (gem. § 83 Abs.1 Nr.4 BauO)

Als Einfriedigungen der Hausgärten sind entsprechend der im § 7 festgesetzten Lage der Einfriedigungen vorzugsweise freiwachsende Hecken einheimischer Art zu verwenden. Die Art gilt auch für Hecken vor Maschendrahtzäunen zu angrenzenden Flurstücken. Folgende Gehölzarten sind zu pflanzen: Pflanzliste: Schneeball, Pfaffenhütchen, roter Hartriegel, Haselnuß, Hundrose, Heckenkirsche, Weissdorn, Schlehe, Goldlöckchen, Jasmin, Flieder, Felsenbirne

Im gemeinschaftlichen Erschließungsbereich sind Solitärbäume gemäß der Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen: Pflanzliste: Winterlinde, Bergahorn

§ 7
EINFRIEDIGUNGEN

Die Baugrundstücke sind innerhalb des Bebauungsplangebietes im Eingangsbereich der Häuser nicht einzufrieden. Eine Einfriedigung als Abtrennung zwischen

gemeinschaftlicher Verkehrsfläche und privatem Hausgarten ist nur zulässig in Holzaufführung am Einzelhaus. Der vorhandene Nussbaum ist in die Einfriedigung maßstabsgerecht einzuordnen. Zwischen den Hausgärten ist eine Abtrennung aus Pflanzungen gemäß § 11 zulässig.

Zu angrenzenden Flurstücken ist eine Einfriedigung aus Maschendrahtzäunen n = 1,20 m mit davor gepflanzter Hecke zulässig.

§ 8
GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

8.1 Dachform: Haupthaus und Garage mit Satteldach
Dachneigung: Haupthaus: 45°
Garage: 45° (Ausnahme: Einzelgarage)

8.2 Dämpfung: Dämpfung sind nicht höher als 50 cm gestattet unter Beachtung von § 3.

8.3 Gebäudefassade: Die Gebäude sind in Material und Farbe an und in die Umgebung anzupassen (reflektierendes Material ausgeschlossen). Die Gebäude sind zu verputzen.

8.4 Vorbauten, Anbauten: Allseitig ungeschlossene Vorbauten im Eingangsbereich sind nicht zulässig. Stützenfreie Vordächer sind gestattet. Balkone und Wintergärten sind im Bereich der Hausgärten zulässig. Die Breite dieser Anbauten darf nicht mehr als 40 % der Hauswandlänge betragen.

8.5 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stelle ihrer Leistung zulässig. Das Ankleben und Aufstellen von großflächigen Werbeplakaten ist nicht zulässig.

§ 9
AUFSCHÜTTUNGEN, ABRÄUBUNGEN

Soweit Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig werden, sind sie so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt und die des Nachbargrundstückes berücksichtigt werden.

Die Baugruben und Leitungsgräben sind vom zuständigen Bauverantwortlichen visuell auf Spuren alten Bergbaues zu überprüfen. Sollten Spuren alten Bergbaues angetroffen werden, so ist das Bergamt Chemnitz davon in Kenntnis zu setzen.

§ 10
AUFLASTEN, BODENSCHUTZ

Sollten im Zuge der Erd- oder sonstigen Bauarbeiten unbekanntes Kontaminationsherde (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralölkübeln, Verkipfungen von Chemikalien u.a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden (Staatl. Umweltschutzamt Radebeul, LBW Meißnerkreis) unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Bei Auffinden o.g. Kontaminationen sind Arbeiten zur Erkundung, Sicherung/Sanierung und Entsorgung durch den Bauherrn zu veranlassen.

Zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen gelten die Forderungen des Merkblattes "Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen" mit Stand von Dez. 1993 von Staatlichen Umweltschutzamt Radebeul.

§ 11
GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN

11.1 Erhaltungsgebote
Alle Baumaßnahmen sind mit Rücksicht auf den vorhandenen großkronigen Baum (Nussbaum) zu planen. Der Baum ist zu erhalten. Während der gesamten Bauzeit ist der Baum durch Maßnahmen gemäß DIN 18 920 bzw. RAS - LG 4 vor Schäden zu schützen.

11.2 Gestaltung der privaten Grünflächen sowie Art der Einfriedigung (gem. § 83 Abs.1 Nr.4 BauO)

Als Einfriedigungen der Hausgärten sind entsprechend der im § 7 festgesetzten Lage der Einfriedigungen vorzugsweise freiwachsende Hecken einheimischer Art zu verwenden. Die Art gilt auch für Hecken vor Maschendrahtzäunen zu angrenzenden Flurstücken. Folgende Gehölzarten sind zu pflanzen: Pflanzliste: Schneeball, Pfaffenhütchen, roter Hartriegel, Haselnuß, Hundrose, Heckenkirsche, Weissdorn, Schlehe, Goldlöckchen, Jasmin, Flieder, Felsenbirne

Im gemeinschaftlichen Erschließungsbereich sind Solitärbäume gemäß der Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen: Pflanzliste: Winterlinde, Bergahorn

11.3 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
Die Erschließungsstrasse ist in Beton-Ökopflaster zu befestigen. Alle Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Rasenpflaster mit mindestens 3 cm Rasenstufe zu befestigen.

11.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Regenwasser aus dem Dachentwässerung und zusätzlich anfallendes Regenwasser ist in Zisternen auf dem eigenen Grundstück zu sammeln. Nicht rückhaltbare Mengen werden in den vorhandenen Regenwasserkanal geleitet. Die festgesetzte Heckenpflanzung entlang des vorhandenen Gartens dient dem Allgemeinwohl und ist von den Bauherrn zu pflegen und zu erhalten.

Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist im gesamten Planungsgebiet untersagt.

11.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In jedem Hausgarten sind 2 Obstbäume (Hochstamm) unterschiedlicher Art anzupflanzen. Die Gestaltung der Hausgärten ist strukturell mit einheimischen, standortgerechten Stauden und Gehölzen vorzunehmen.

Zur Fassaden- und Wandbegrenzung sind selbstklimmende Pflanzen, die keine Rankhilfen benötigen, zu pflanzen. Die gemauerte Box zum Aufstellen der Mülltonnen sowie die zu den Hausgärten orientierten Garagenrückseiten sind zu begrünen.

Pflanzliste: Wilder Wein, Efeu

Alle im Plan gekennzeichneten Baum- und Strauchpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren. Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind zulässig in geringem Umfang.

§ 12
MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHALLIMMISSIONEN

Maßnahmen zum Schutz vor Schallimmission aus dem Verkehrslärm der S 191 sind gemäß § 9 Abs. 24 BauGB festgesetzt als passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern bzw. schalldämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume entsprechend Variante 1 der "Schallimmissionsprognose" vom 16.1.1995.

HINWEIS ZUM SCHUTZ VON BODENALTERTÜMERN

Vom Beginn der Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gebe, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52 591, zu melden. Fundstellen sind insoweit vor weiterer Zerstörung zu sichern.

Vorgenannter Passus ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen, das gilt auch bei Flächenerschließungen durch Einzelbauherren.

TEIL C : VERFAHRENSVERMERKE

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.03.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 7.06.94 erfolgt.

Goppeln, den 28.04.1995
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Goppeln, den 28.04.1995
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB ist am 27.09.94 durchgeführt worden.

Goppeln, den 28.04.1995
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Goppeln, den 28.04.1995
Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.09.94 dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnung und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Goppeln, den 28.04.1995
Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.10.1994 bis zum 16.11.1994 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Bannewitz (Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Goldene Höhe Bannewitz/Goppeln) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.10.94 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Goppeln, den 28.04.1995
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 1. April 1995 wird als richtig bescheinigt.

Städtisches Vermessungsamt
Freital
Auf der Straße 3
Lehrstraße 3
14735 Freital
Der Leiter des Katasteramtes

Freital, den 11. April 1995
Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.01.95/29.03.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Goppeln, den 28.04.1995
Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 31.1.1995 / 28.3.1995 und mit Ergänzungsbeschluss vom 20.6.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.1.1995 / 28.3.1995 und mit dem Ergänzungsbeschluss vom 20.6.1995 gebilligt.

Goppeln, den 20.06.1995
Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.07.1995, Az.: 52-2517-2-50-Nr.-Nebenbestimmungen-und Hinweisen erteilt.

Goppeln, den
Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.

Goppeln, den
Der Bürgermeister

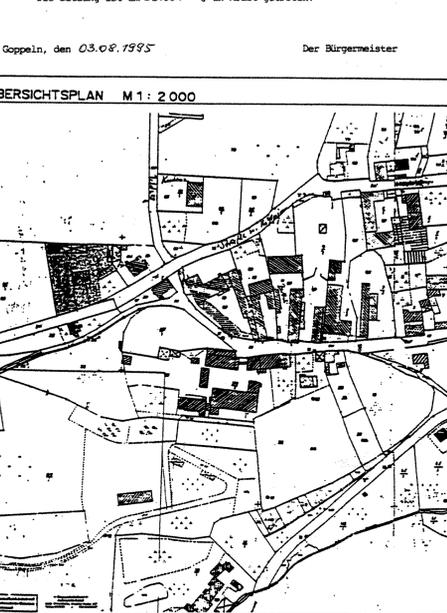
12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Goppeln, den 06.07.1995
Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.07.1995 durch Aushang bekannt gemacht worden (Aushang vom 03.07.1995). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Auslegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.07.1995 in Kraft getreten.

Goppeln, den 03.07.1995
Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:2 000



Blatt 10 - Gemarkung Goppeln Kreis Freital 1:2000

Gemäß § 24 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 06.07.95 (Az. 52-2517-2-50 Goppeln 817) in der Person Referent Dresden, den 01.07.1995

"BAUHERRENGEMEINSCHAFT"

BEBAUUNGSPLAN NR. 8/1
WOHNBEBAUUNG IN 01728 GOPPELN, HAUPTSTRASSE 10 A
2.FASSUNG M 1:500
GEMEINDE GOPPELN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

PLANDARSTELLUNG: (A) PLANZEICHNUNG, (B) TEXTTEIL, (C) VERFAHRENSVERMERKE	PLANPHASE: GENEHMIGUNGSPHASE
PLANVERFASSER: ARCHITEKTURBÜRO JUTTA HOFMANN DIPLOM. FREIE ARCHITECTIN HERRMANN-MICHEL-STR. 3 0 1 1 8 9 D R E S D E N TEL./FAX: 0351/4015685	DATUM: 20. 6. 1995
BLATT NR. 1	