

Planzeichnung zum Bebauungsplan (Teil A)



Planerische Grundlage:
Katasterplan (ALK, Stand 06/2015),
Landschaftsplan des
Vermessungsamt Landratsamt
Nordsachsen.

Planteil A

Planzeichnung zum Bebauungsplan (Teil A)
I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Jugendhilfe"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 18-20 BauNVO)

maximal zulässige Grundfläche

2.000 m²

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10 m

Maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baufinen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-25 BauNVO)

offene Bauweise

Baugrenze

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

Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung

Grundstückszufahrt

Fläche für die Feuerwehr

Einfahrtbereich

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfliegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO)

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (vollbiologische Kleinkläranlage)

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Lüschwasserzisterne)

private Grünfläche

Sportplatz

Spielfeld

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung (für die Einhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsiegelung

Ausgleichsmaßnahme A 1



Planerische Grundlage:
Katasterplan (ALK, Stand 06/2015),
Landschaftsplan des
Vermessungsamt Landratsamt
Nordsachsen.

Planteil A

Planzeichnung zum Bebauungsplan (Teil A)
I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Jugendhilfe"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 18-20 BauNVO)

maximal zulässige Grundfläche

2.000 m²

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10 m

Maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baufinen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-25 BauNVO)

offene Bauweise

Baugrenze

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

Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung

Grundstückszufahrt

Fläche für die Feuerwehr

Einfahrtbereich

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfliegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO)

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (vollbiologische Kleinkläranlage)

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Lüschwasserzisterne)

private Grünfläche

Sportplatz

Spielfeld

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung (für die Einhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsiegelung

Teil B (Textliche Festsetzungen)

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
 - sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung "Jugendhilfe" festgesetzt. Zulässig sind nur Einrichtungen zur Behinderung und Versorgung von Jugendlichen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
 - Grundfläche (GF) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet (SO)
 - Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Gesamtheit (§ 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
 - Es sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 und § 19 BauNVO)
 - Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximal zulässige Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhenlage der Straßennote des dazugehörigen Straßenschnittes. Aus Immissionschutzgründen erforderliche Schornsteine größerer Höhe können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
 - Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO ist zulässig, wenn die Grundstücksflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Teile der überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
 - Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Es ist eine Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung, hier: Fläche für die Feuerwehr, festgesetzt.
 - Gemäß Planschrieb ist ein Einbahnbereich festgesetzt.
 - Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)
 - Gemäß Planschrieb ist zur Entsorgung des verschmutzten, häuslichen Abwassers eine Fläche als Lüschwasserzisterne festgesetzt. (vollbiologische Kleinkläranlage) festgesetzt.
 - Gemäß Planschrieb ist zur Sicherung des Lüschwasserbedarfs im Plangebiet eine Fläche als Lüschwasserzisterne festgesetzt.
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Gemäß Planschrieb sind private Grünflächen festgesetzt.
 - Die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen ist nicht zulässig, soweit in den Festsetzungen 6.2 und 6.3 nichts anderes bestimmt ist.
 - Gemäß Planschrieb ist eine private Grünfläche als Sportplatz festgesetzt.
 - Zulässig ist die Anlage eines Sportplatzes und dieser Nutzung dienende Anlagen.
 - Abgang von Gehöben ist an gleicher Stelle gleichzeitiger Ersatz entsprechend der Fassung zum Schutz des Gehöbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Wermisdorf in ihrer gültigen Fassung zu schaffen. Es sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden.
 - Gemäß Planschrieb ist eine private Grünfläche als Spielplatz festgesetzt.
 - Die innerhalb dieser Grünfläche bestehenden Gehölze sind zu erhalten, so lange sie gesund sind und keine Gefahr darstellen. Bei Abgang von Gehöben ist an gleicher Stelle gleichzeitiger Ersatz entsprechend der Fassung zum Schutz des Gehöbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Wermisdorf in ihrer gültigen Fassung zu schaffen. Es sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Gemäß Planschrieb ist eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze und Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehöben ist an gleicher Stelle gleichzeitiger Ersatz entsprechend der Fassung zum Schutz des Gehöbestandes auf