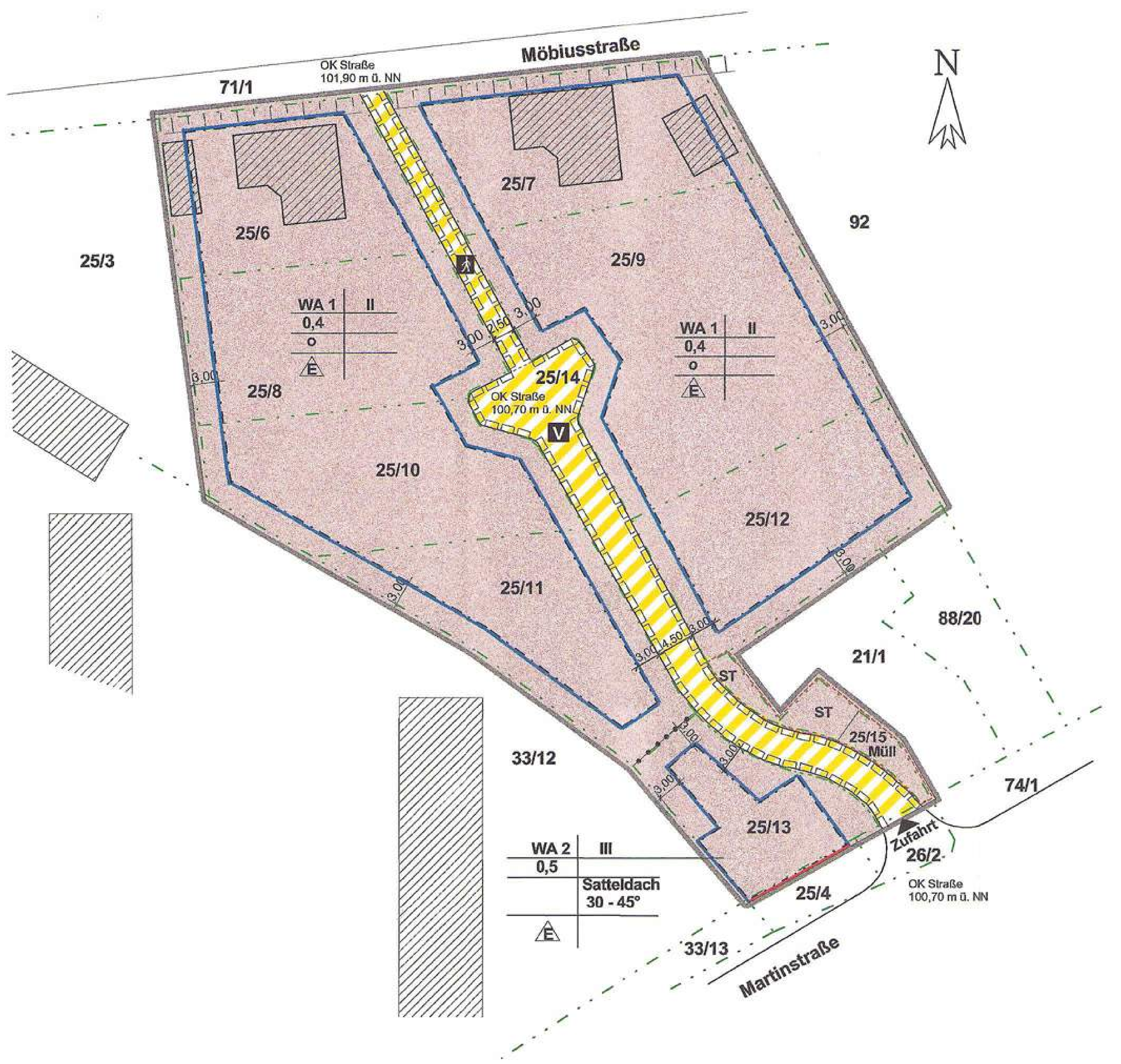


Festsetzung durch Planzeichen

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) von 1990

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

WA — Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

0,4 bzw. 0,5 — Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
II bzw. III — Zahl der Vollgeschosse, § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)

- Baugrenze, § 23 BauNVO
- Baulinie, § 23 BauNVO
- o — offene Bauweise, § 22 BauNVO
- E — nur Einzelhäuser zulässig, § 22 BauNVO

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform, Dachneigung
Hausform	

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privat)
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- Geh- und Radweg

5. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiete
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Fläche für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen
- ST — Stellplätze
- Müll — Müllstandplatz

Bestandsangaben

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Böschung
- 26/2 — Flurstücksnummern
- 100,70 m — Höhe über NNI

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet-WA (§4 BauNVO)

Nutzungen gemäß § 4, Abs. 2, Pkt. 3 und Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

Grundflächenzahl:

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

1.2 Höhenlage der Gebäude (§ 18 BauNVO)

Die Mindesttraufhöhe im WA 2 beträgt 3,50 m.

Gemessen wird die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird mit max. 11,00 m begrenzt.

Gemessen wird die Firsthöhe bis zum Schnittpunkt des Firsten.

Für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen im WA 2 wird als Bezugspunkt die Oberkante Straßenbelag Martinstraße, im WA 1 die Oberkante Straßenbelag Erschließungsstraße angenommen.

1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze vorzusehen.

Im Plangebiet sind mindestens 2 zusätzliche öffentliche Besucherstellplätze anzuordnen.

- Nebenanlagen

Zulässig ist die Anordnung von Stellplätzen und eines Müllstandplatzes.

Im WA 1 sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Auf dem Flurstück 25/14 werden zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 25/6, 25/7, 25/8, 25/9, 25/10, 25/12 und 25/13 der Flur 24 der Gemarkung Eilenburg Geh- und Fahrrechte sowie Leitungsrechte des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen zur Trinkwasserversorgung, der Stadtwerke Eilenburg zur Energie- und Gasversorgung und der Deutschen Telekom zur kommunikationstechnischen Versorgung eingetragen.

1.5 Vorbeugender Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Punkt 16 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind Ölheizungen verboten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 2 SächsBO)

2.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbau

Es sind rote bis rotbraune und braune Dachziegel oder Dachsteine im Baufeld WA 2 zu verwenden.

Der Dachüberstand im WA 2 wird straßenseitig zur Martinstraße mit max. 20 cm begrenzt.

2.2 Äußere Gebäudegestaltung

Gebäudeoberflächen im WA 2 sind als Putzflächen herzustellen.

2.3 Einfriedungen

Zum Fahrbahnrand sind Einfriedungen in einem Abstand von 50 cm anzuordnen, entlang des Wendehammers in einem Abstand von 1,0 m.

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1 Denkmalschutzbelange / Archäologie

Bei dem Vorhabenareal handelt es sich um ein archäologisches Relevanzgebiet (Vorstadtsiedlung/Mittelalter). Die Melde- und Sicherungspflicht von kulturhistorischen erhaltenswerten Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG ist zu beachten.

Gemäß § 14 SächsDSchG besteht für jedes Vorhaben im Plangebiet eine Genehmigungspflicht.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Zuge der Erdarbeiten archäologische Untersuchungen ergeben können. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren.

4. Hinweise

4.1 Meldepflicht für Kampfmittel

Eine Belastung des Baugebietes mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Sollten dennoch während der Bauausführung Kampfmittel gefunden werden, sind die zuständige Polizeibehörde und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Dresden (Tel. 0352/85010) zu verständigen.

4.2 Abfall/Altlasten/Bodenschutz

Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Boden sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen sind die auf der Grundlage des § 4 Abs. 1, § 5 und § 6 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) sowie § 202 BauGB gegebenen Hinweise zu beachten. Organoleptische Auffälligkeiten im Boden, die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2, Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i.S. des § 9 Abs. 5,Nr. 3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan Nr. 35 „Ehemalige Gärtnerei Martinstraße"

1. Die Sitzung fand am 06.09.2010 statt, die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 37 am 01.10.2010

Eilenburg, 01.09.2011

Oberbürgermeister
Wacker

Siegel

2. Der Stadtrat hat am 04.10.2010 mit Beschluss-Nr. 88/2010 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Eilenburg, 01.09.2011

Oberbürgermeister
Wacker

Siegel

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus:
- Planzeichnung, M 1: 500 einschließlich textlicher Festsetzungen vom 18.08.2010
- Begründung vom 18.08.2010

haben in der Zeit vom 26.10. bis 25.11.2010 während der Dienstzeiten:
- Dienstag bis Donnerstag von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr
- Samstag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 38 vom 15.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eilenburg, 01.09.2011

Oberbürgermeister
Wacker

Siegel

4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 19.10.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.10.2010 durchgeführt.

Eilenburg, 01.09.2011

Oberbürgermeister
Wacker

Siegel

5. Der Stadtrat hat die fristgerechten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange in seinen Sitzungen am 07.02.2011 und 05.09.2011.. geprüft. Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden erfolgte mit Schreiben vom 22.07.2011.
Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

Eilenburg, 07.09.2011

Oberbürgermeister
Wacker

Siegel

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches wird als richtig bescheinigt.

~~Eilenburg~~ Torgau, 22.8.2011

Landratsamt Nordsachsen, Vermessungsamt
Büttner

Landkreis Nordsachsen Siegel -18-

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung des Stadtrates am 05.09.2011 mit Beschluss Nr. 70/2011 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Eilenburg, 26.10.2011

Oberbürgermeister
Wacker

Siegel

8. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Eilenburg, 26.10.2011

Oberbürgermeister
Wacker

Siegel

9. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 28.10.2011 im Amtsblatt Nr. 22 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (vergl. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen.
Die Satzung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 22 am 28.10.2011 in Kraft getreten.

Eilenburg, 04.11.2011

Oberbürgermeister
Wacker

Siegel

Stadtverwaltung Eilenburg
FB Bau und Stadtentwicklung
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

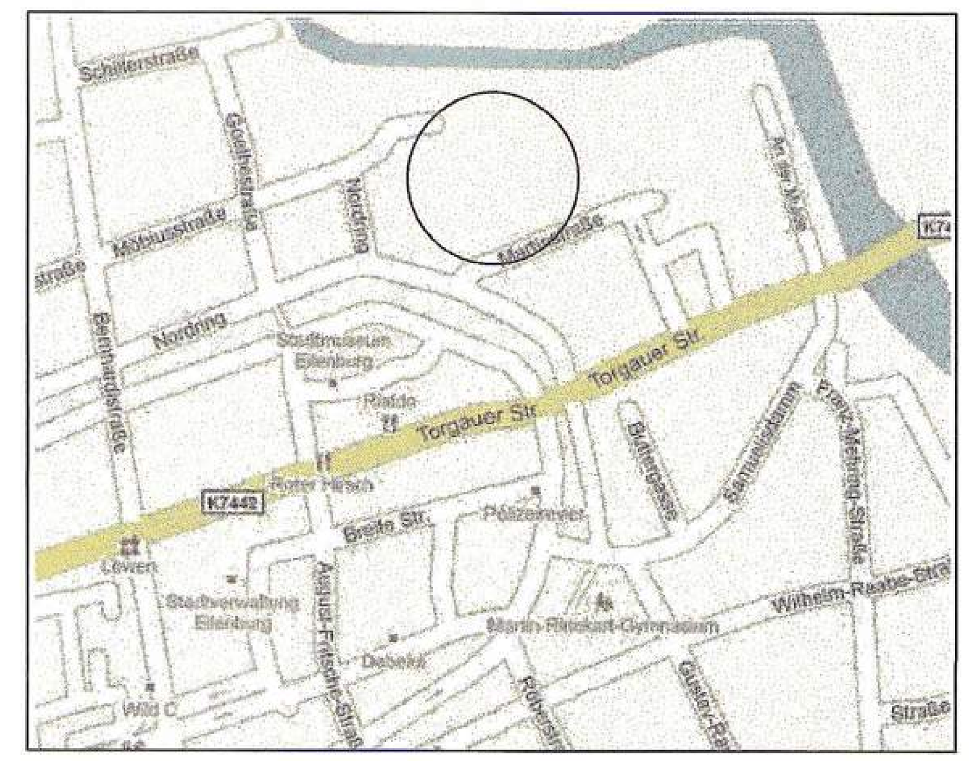
Plangrundlage: Aktuelle Liegenschaftskarte vom 16.03.2010

Unterschrift
Ausfertigung

Freistaat Sachsen

Herr Dipl.-Ing. Jürgen Sonntag bestätigt als öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, dass die Festlegungen der alten Grenzen im Liegenschafftskataster mit der Örtlichket übereinstimmen.

Übersichtsplan



621.410 - B 35

Anlage 66

Stadt Eilenburg **Bebauungsplan Nr.35** **"Ehemalige Gärtnerei Martinstraße"**	Eilenburg
SATZUNG	Stadtverwaltung Eilenburg FB Bau und Stadtentwicklung Marktplatz 1 04838 Eilenburg 6-582-4

Planungsbüro:	Maßstab:	Datum:
Immo Invest Bau GbR **Bahnhofstraße 24a** **04838 Eilenburg** Unterschrift: Planersteller:	**1 : 500**	**27.07.2011**