

**Satzung der Gemeinde Falkenau  
über den Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Wohnungsbaustandort Straße der Einheit 2.BA“**

Dieser 2. BA stellt eine Erweiterung des bestätigten Bebauungsplanes vom 18.09.1994 dar

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 9. Dezember 1965 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch InvErtWoBauLG vom 20.12.1996 sowie nach § 83 der Sächsischen Bauordnung vom 17. Juli 1992, in der Fassung vom 18. August 1992 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindeverordnetenversammlung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzulegenden

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Wohnungsbaustandort Straße der Einheit“**

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung vom Maßstab 1:1000  
Teil B - Textliche Festsetzungen

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.86, zuletzt geändert durch InvErtWoBauLG vom 20.12.1996
- Sächsische Gemeindeordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.04.1993
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.08.1992
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Bauuntersuchungsverordnung (BauUV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90, zuletzt geändert durch InvErtWoBauLG vom 20.12.1996
- Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.12.1992
- Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3.3.1993

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden nachfolgende Festsetzungen beschlossen.

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1. Art der baulichen Nutzung**

Rechtliche Grundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB, § 4 BauNVO  
Der Geltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt

**1.2. Maß der baulichen Nutzung**

- Rechtliche Grundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB, § 4.9, 16 und 17 BauNVO  
Die Zahl der Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die Geschöflächenzahl auf 0,8 festgesetzt  
(1) Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung wie folgt festgelegt  
WA 1 + D  
(2) Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung wie folgt festgelegt  
WA 1 + D  
(3) Der Ausbau des Dachgeschosses ist als Vollgeschosß möglich  
Für die Dachgeschosse Dachgauben bis zu 2/3 der Dachlänge und einer äußeren Höhe von 1,20m erlaubt.

**1.3. Bauweise**

Rechtliche Grundlagen: § 9 Abs. 1 BauGB  
§ 22 Nr. 2 BauNVO  
Die Bauweise ist offen.

**1.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Grundstückszufahrten**

Rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Die Errichtung von Garagen ist nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei einer Neubebauung und Nutzungsänderung sind die entsprechend der Funktion erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen

**1.5. Minimierung der Versteigerung**

Rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
(1) Die Flurstückszufahrten sind unversegelt herzustellen.  
(2) Straßenbegleitende Fußwege sind zu pflastern.

**1.6. Beschränkungen der Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen**

Rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Für Heiz- und Feuerungszwecke und zum Zwecke der Warmwasseraufbereitung sind vorrangig Erdgas, unbehandeltes Holz zu verwenden. Passive und aktive Solarenergie sollte vorzugsweise Verwendung finden.

**1.7. Pflanzgebote und Pflanzbindung**

- Rechtliche Grundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 20 nur in Verbindung mit Nr. 25a und Abs. 2 des BauGB  
(1) Die neu zu beplantenden Grundstücksflächen sind in der Artenszusammensetzung und Schichtenaufbau entsprechend der Pflanzliste zu erstellen. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bezeichnet die Neupflanzung von Gehölzen auf bislang nicht von Großgrün bedeckten Flächen. Neben der Herstellung und Abgrenzung der Wuchsstandorte zählen hierzu auch Maßnahmen, die eine den Standortansprüchen entsprechende Lebensumgebung entwickeln und dauerhaft erhalten können.  
(2) Für die Grundstücke mit Baurecht für Einzel- und Doppelhäuser ist auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen ein Leitbaum mind. je 150m<sup>2</sup> Pflanzfläche (entsprechend der Pflanzvorgaben) in der Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm - gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden - zu verwenden; je angefangene 100 m<sup>2</sup> ein weiterer Baum 2. oder 3. Ordnung sowie Sträucher und einzelne Stauden in kleinen Gruppen zu pflanzen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
(3) Pflanzungen auf dem Baugrundstück sind durch den Grundstückseigentümer durchzuführen. Er hat von der Gemeinde durchgeführte Pflanzungen entlang der Erschließungsstraße zu dünden und auf Dauer zu unterhalten.  
(4) Ergeben sich bei der Bebauung des Grundstückes Forderungen, die zu einer Änderung der Grünflächen im öffentlichen Bereich führen (z.B. Anordnung der Zufahrten) so können die Grünflächen bei Beachtung gleicher Größenordnung auf Kosten des Bauherrn verändert werden.

**Pflanzliste:**

- Einzelbaumallee  
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Einzelbäume  
- Hainbuche (Carpinus betulus)  
- Vogelkirsche (Prunus avium)  
- Traubeneiche (Quercus petraea)  
- Stieleiche (Quercus robur)  
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Wandbegrenzung  
- Efeu (Hedera helix)  
- Wilder Wein (Vitis rotifolia var. rotifolia)
- Standortgerechte Saatgutmischung gemäß DIN 18917
- Standortgerechte Wildkräuterarmierung
- Der Grünstreifen entlang der Geltungsbereichsgrenze ist in 5 m Breite anzulegen, auf 10 m Länge sind zwei halbstämmige Bäume gemäß Pkt. 2 dieses Planes zu pflanzen; ansonsten sind bodendeckende heimische Sträucher zu pflanzen.  
(6) Mittels Pflanzbindung sind die 5,5 m breiten Erschließungsstraßen zu verschwenken. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 5 m<sup>2</sup> haben. Die Baumscheiben sind zu sichern.

**1.7.1. Fassadenbegrenzung**

- Rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
(1) Unter Fassadenbegrenzung ist die vollständige oder teilweise Bedeckung überwiegend senkrechter Wandflächen einschließlich hervortretender kleinerer Bauteile (z.B. Balkon, Veranda usw.) mit ausdauernden Kletterpflanzen zu verstehen.  
(2) Für Gebäude einschließlich Garagen gilt: Fassadenflächen, die auf einer Länge von dem keine Fenster, Tür- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 4m Länge mit Kletterpflanzen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste). Alle 1,5 Meter ist eine Kletterpflanze vorzusetzen.

**1.7.2. Stellflächenbegrenzung für Fahrzeuge und Müllbehälter**

Rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
(1) Der Stellplatz für die Müllbehälter ist mit Ausnahme des Zuganges mit einer Pflanzbindung einzugrünen.

**1.9. Verkehrsflächen**

- Rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
(1) Die Erschließungsstraße soll 5,50 m breit sein. Die Einordnung eines Gehweges ist größtenteils beidseitig einer Breite von 1,50 m vorgesehen. Die Parkstellen im öffentlichen Bereich, am Straßenrand, sind 2 m breit anzulegen.  
(2) Die beiden Einengungen auf 3,30m sind nach EAE 85/95 auszubilden

**1.10. Bodenschutz**

- Rechtliche Grundlagen: § 7 EGAB  
§ 1 BauGB  
(1) Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschleiben und zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Eine Überschlüpfung von Oberboden mit Erdaushub ist nicht zulässig.  
(2) Bodenarten sind entsprechend ihrer Zusammensetzung getrennt zu lagern.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- Rechtliche Grundlage: § 83 SächsBO  
(1) Als Dachdeckungsmaterial für geneigte Dachflächen sind anthrazitfarbene und dunkelbraune Dachziegel und Belondachsteine zulässig. Eine harte Bedachung ist gefordert.  
(2) Zulässig sind mittige Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.  
(3) Garagen sind in Form von Einzel-, Doppel-, und Tiefgaragen zugelassen, sofern sie den Anforderungen der §§ 49 und 6 SächsBO Genüge tun. Werden diese an die Nachbargrenze gebaut (Einzel-, Doppelgaragen) ist eine Länge von 8 m und eine Höhe von 3m nicht zu überschreiten.  
(4) Sämtliche Einzel- oder Doppelgaragen sind mit Sattel- oder Walmdächern auszubilden. Die Dachneigung der Garagen ist der des Hauptgebäudes anzugleichen. Eine Flachdachausbildung ist nur an den Stellen statthaft, wo eine vom Haus aus begehbbare Terrasse über der Garage vorgesehen ist.  
(5) Auf die mit „g“ gekennzeichneten Flächen ist der Bau von Garagen statthaft. Die Außenwände der Baukörper sind als verputzte, verputzte und gestrichene Flächen und in heller Klinkerauführung auszubilden. Die Ausbildung von Holzflächen ist nur an der Giebelseite ab First bis zur Traufe statthaft. Fachwerkbauten sind nicht statthaft.  
(6) Die Farbgebung verputzter oder gestrichener Außenwände ist in hellen Pastellönen auszuführen (bis Farbstufe 1). Reinweiße Außenflächen sind nicht gestattet.  
(7) Neue Baukörper müssen sich gestalterisch in die Bebauung einfügen.  
(8) Zur Belichtung der Dachgeschosse sind in der Regel Dachgauben zu verwenden. Für die Dachgeschosse sind Dachgauben bis zu 2/3 der Dachlänge und einer äußeren Höhe von 1,20m erlaubt.  
(10) Evtl. geplante oberirdische Behälter in den Grundstücken sind so aufzustellen, daß sie nicht einsehbar sind.  
(11) Anlagen und Bauteile für die passive und aktive Solarenergienutzung sind nur in den geeigneten Dachflächen zulässig.

**2.2. Einfriedigungen**

Rechtliche Grundlage: § 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO  
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich als Einfassung von vor dem Hause vorgelagerten Pflanzzeilen bis zu einer Höhe von 30 cm über Oberkante Fußweg zulässig. Einfriedigungen zur offenen Landschaft sind in licht- und luftdurchlässiger Form ohne Sockel zu errichten.  
Zwischen den Grundstücken sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Ausgeschlössen sind Betonmauern.  
Bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein holzstämmiger heimischer Laubbau zu pflanzen (Heister, siehe Festlegungen „Pflanzbindung“) und zu unterhalten.

**3. Hinweise**

**3.1. Fund von Kulturdenkmälern**

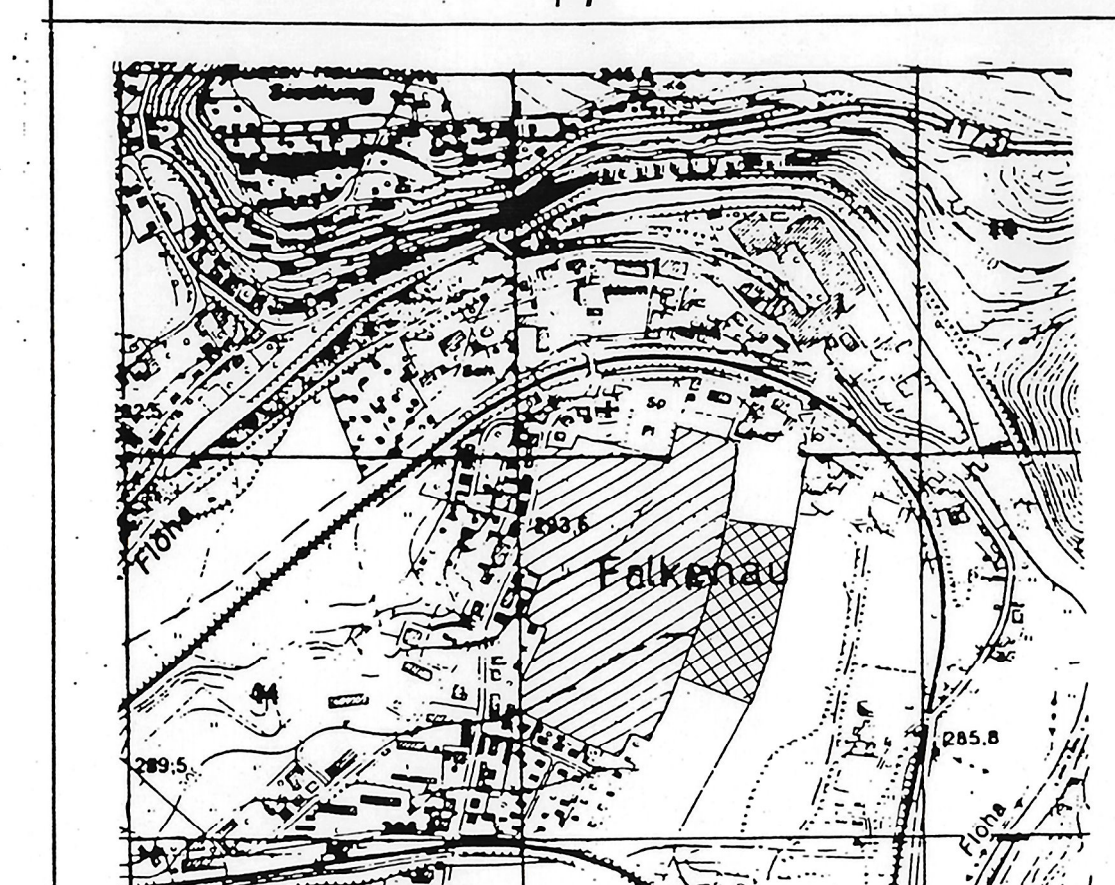
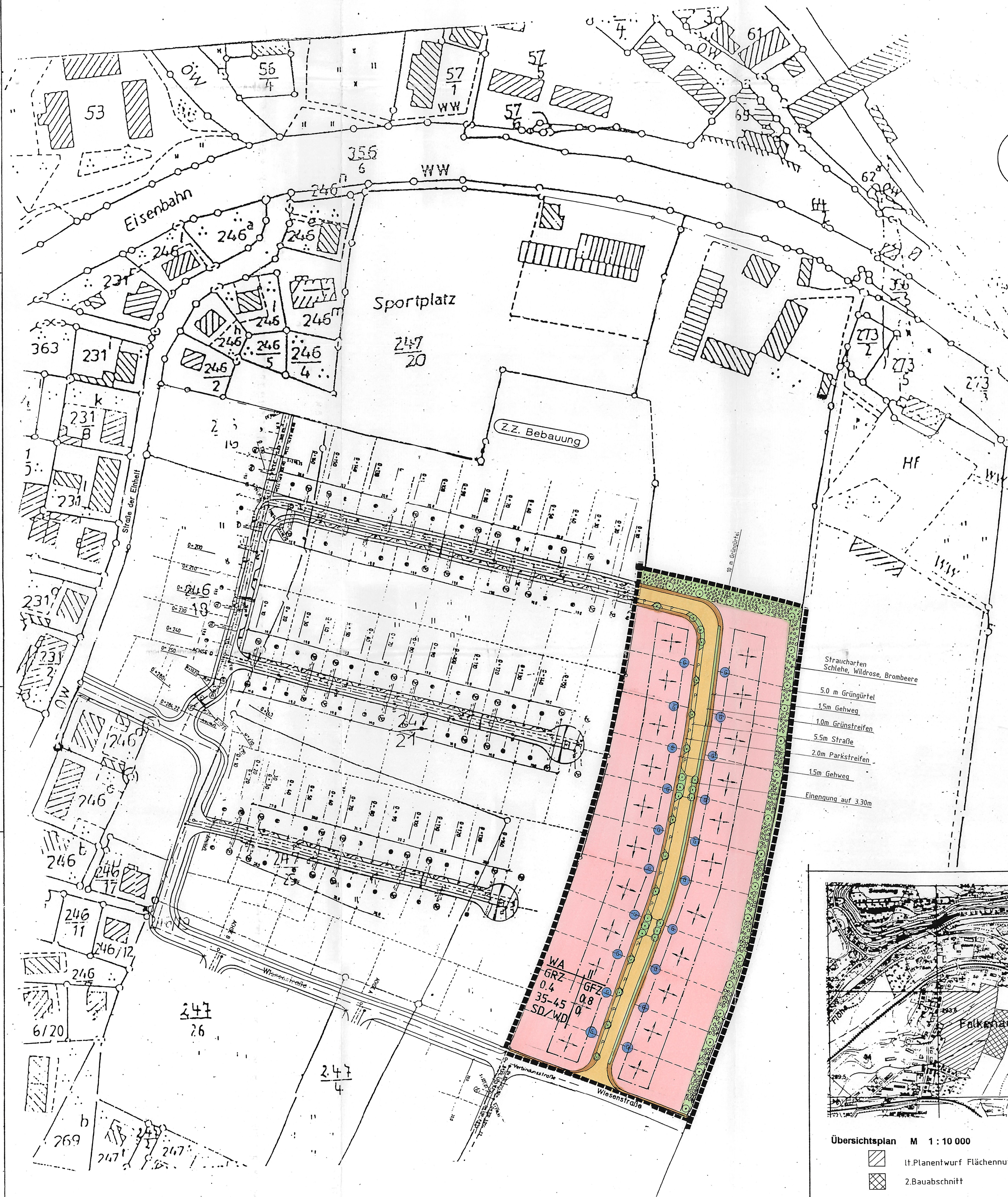
Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DöschG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung von wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

**3.2. Baugrunduntersuchungen**

Als Grundlage der Ausführungsplanung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

**Zeichenerklärung**

	zu pflanzende Bäume
	Garagenbau statthaft
	Allgemeines Wohngebiet
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß
	Grundflächenzahl
	Geschöflächenzahl
	Offene Bauweise
	Vorgeschriebene Dachneigung
	Sattel- oder Walmdach
	Baugrenze
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Breite der Straße, Wege usw.
	öffentliche Parkfläche
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (öffentlicher Bereich)
	Parzellengrenze
	Grenze des Geltungsbereiches



**Übersichtplan M 1:10 000**  
 1. Planentwurf Flächennutzungsplan WA  
 2. Bauabschnitt

**Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan**

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Punkt 1 BauGB beteiligt worden.  
*Falkenau 3.7.97* (Ort, Datum, Siegelabdruck) *Ch. Schiller* (Unterschrift) Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.  
*Falkenau 3.7.97* (Ort, Datum, Siegelabdruck) *Ch. Schiller* (Unterschrift) Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom *18.09.1994* zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
*Falkenau 3.7.97* (Ort, Datum, Siegelabdruck) *Ch. Schiller* (Unterschrift) Bürgermeister
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 7 Abs. 3 BauGB Maßnahme G).  
*Falkenau 3.7.97* (Ort, Datum, Siegelabdruck) *Ch. Schiller* (Unterschrift) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am *18.09.1994* geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
*Falkenau 3.7.97* (Ort, Datum, Siegelabdruck) *Ch. Schiller* (Unterschrift) Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am *18.09.1994* sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
*Falkenau 3.7.97* (Ort, Datum, Siegelabdruck) *Ch. Schiller* (Unterschrift) Bürgermeister
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am *18.09.1994* von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom *18.09.1994* gebilligt.  
*Falkenau 28.5.97* (Ort, Datum, Siegelabdruck) *Ch. Schiller* (Unterschrift) Bürgermeister
- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom *07.10.1997* Az. *51-251140-97/744-01* mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
*Falkenau 28.5.97* (Ort, Datum, Siegelabdruck) *Ch. Schiller* (Unterschrift) Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserhebenden Beschluß der Gemeindevertretung vom *18.09.1994* erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom *07.10.1997* Az. *51-251140-97/744-01* bestätigt.  
*Falkenau 28.5.97* (Ort, Datum, Siegelabdruck) *Ch. Schiller* (Unterschrift) Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 *18.09.1994* bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom *18.09.1994* bis *18.10.1994* öffentlich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung kann auch in entsprechender Anwendung des § 12 BauGB vorgenommen werden (§ 246 a Abs. 1 Punkt 4).  
*Der VEP-Plan tritt ab 01.01.1999 in Kraft*  
*Falkenau 30.12.1998* (Ort, Datum, Siegelabdruck) *Ch. Schiller* (Unterschrift) Bürgermeister

Entwurf:	INGENIEURBÜRO  DÖHLER Breitlerlnh 4 09127 Chemnitz 0371 / 772641
Bauherr:	Ulland Bauträgergesellschaft mbH Wohn- und Gewerbebau Flöha Zum Rasselstein 80 a 09551 Flöha
Datum:	Entwurf bestg. / Ullandstr.
Bauvorhaben:	Falkenau Wohnungsbaustandort Erweiterung vorh. Standort ca. 2 ha
Teilbaubeschnitt:	2. Bauabschnitt (2.BA)
Bezeichnung:	<b>VORHABEN- und ERSCHLIEßUNGSPLAN</b>
Blatt:	01-003- V4 1. Änderung 14.05.1997 2. Änderung 14.04.1998
Maßstab:	1:1000
Projektnr.:	14/96
Datum:	15.10.1996