

Planzeichenerklärung (zu Teil A)

- Art der baulichen Nutzung** (5 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO, §§ 1 bis 11 BauVO)
 - MA Allgemeines Wohngebiet (5 § 4 BauVO)
 - MA Mittel
- Maß der baulichen Nutzung** (5 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO, §§ 1 bis 11 BauVO)
 - 0,4 Grundflächezahl (5 § 9 BauVO)
 - 35,50' Dachneigung
 - 1,0 BA Bauweise
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen** (5 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO, §§ 1 bis 11 BauVO)
 - Rot Baulinie
 - Blau Baugrenze
- Flächen für Sport- und Spielanlagen** (5 § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 4 BauO)
 - Spielflächen
- Verkehrsflächen** (5 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauO)
 - gelb Straßenzufahrten
 - rot Verkehrsfläche besondere Bedeutung
 - braun Parkstreifen
 - rot Fußweg
 - rot Verkehrsberuhigter Bereich
 - rot Einfahrtbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (5 § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 4 BauO)
 - unterirdisch Regenwasser
 - AM Abwasser
 - E Elektrizität
 - TV Trinkwasser
- Grünflächen** (5 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 4 BauO)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Grün Mittel
 - private Grünfläche

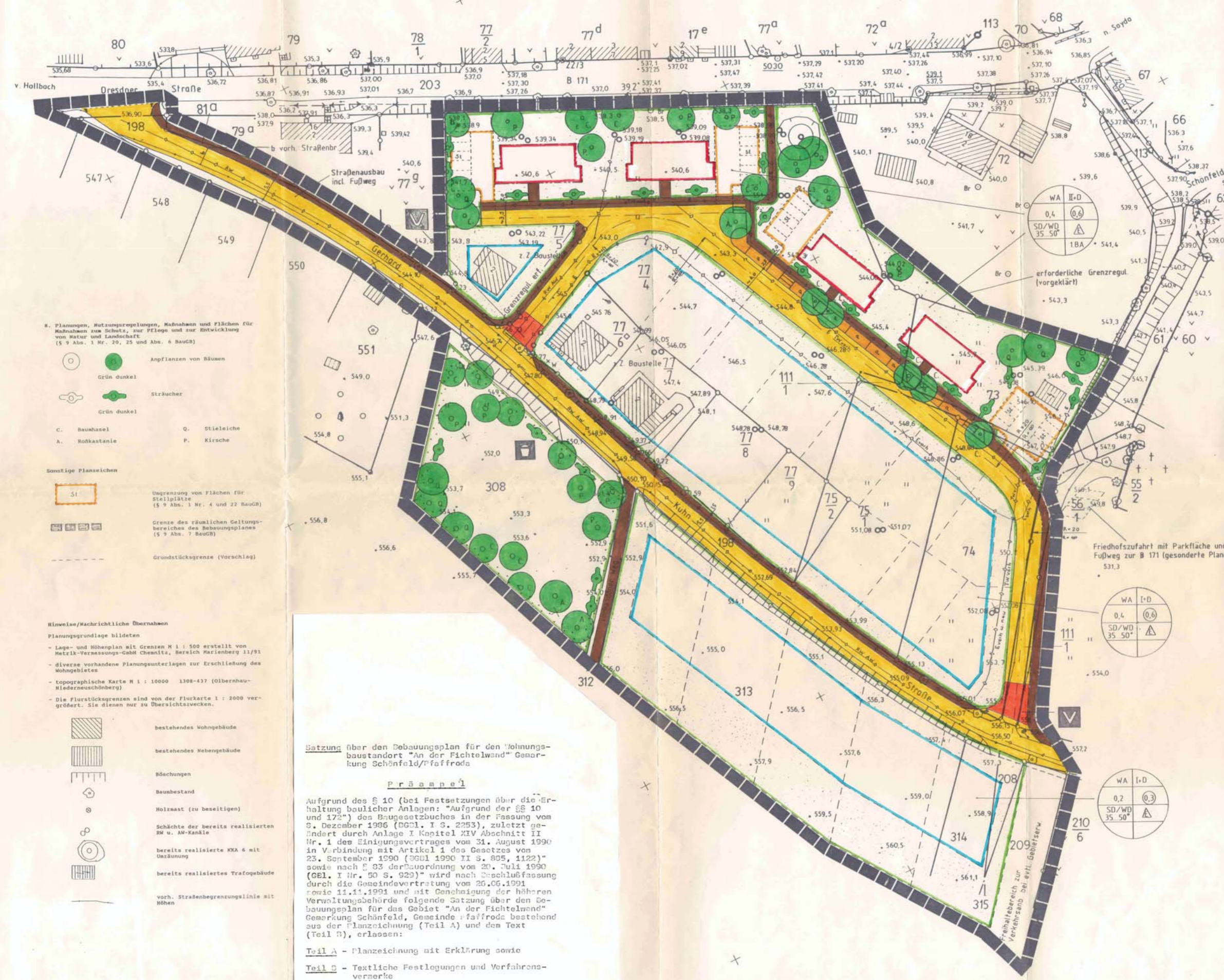
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft** (5 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 4 BauO)
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Streuobst
 - Grün dunkel
 - Grün mittel
- Bauhäuser** (5 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 4 BauO)
 - O Stielesche
 - P Kirche
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (5 § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (5 § 9 Abs. 7 BauO)
 - Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Einzelne/Rechtliche Übernamen**
 - Planungsgrundlage bilden
 - Lage- und Höhenplan mit Grenzen M 1 : 500 erstellt von Metrik-Vermessungs-GmbH Chemnitz, Bereich Paradenberg 1/91
 - diverse vorhandene Planungunterlagen zur Erschließung des Wohngebietes
 - topographische Karte M 1 : 10000 1308-43 (Oberharz-Niedererschöhring)
 - Die Flurstücksgrenzen sind von der Flurst. 1 : 1000 vergrößert. Sie dienen nur zu Übersichtszwecken.
- bestehendes Wohngebäude**
- bestehendes Wohngebäude**
- Wädhungen**
- Baumbestand**
- Holzst. (zu beseitigen)**
- Schicht der bereits realisierten Bw u. Merkmal**
- bereits realisierte MA 4 mit**
- bereits realisiertes Trafogebäude**
- vorb. Straßenbegrenzungslinie mit Höhen**

Satzung über den Bebauungsplan für den Wohnbauzustand "An der Fichtelwand" Gemarkung Schönfeld/Pfaffroda

Präambel

Aufgrund des § 10 (bei Festsetzungen über die Erhaltung baulicher Anlagen: "Aufgrund der §§ 10 und 172") des Baugesetzbuches in der Fassung vom 2. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2293), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 2 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 809, 1122) sowie nach § 23 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BBl. I Nr. 60 S. 920) wird nach Abschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.04.1991 sowie nach § 23 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BBl. I Nr. 60 S. 920) wird nach Abschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.04.1991 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet "An der Fichtelwand" Gemarkung Schönfeld, Gemeinde Pfaffroda bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung mit Erklärung sowie
Teil B - Textliche Festlegungen und Verfahrensvermerke



- Textliche Festsetzungen (Teil B)**
- Art der baulichen Nutzung (Abs. 1 Nr. 1 § 9 BauO)
- Das Bestand wird gemäß § 4 BauVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nicht zugelassen werden die gemäß Abs. 3 auszuweisende zulässigen Betriebe und Einrichtungen.
 - Auf dem Wohnflächenmodell und dem Maßstab der Erschließungspläne dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die die im Plan festgesetzte Grundfläche (Abs. 1 Nr. 1 BauO) nicht überschreiten (Abs. 1 Nr. 2 BauO).
 - Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (Abs. 2 § 12 BauVO). In wohnortnahen Wohngebieten sind Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten, wobei die Anzahl der Garagen anrechenbar ist.
 - Garagen und untergeordnete Nebenanlagen werden in abgrenzten Wohngebieten nicht zugelassen.
- Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen (z. B. Garagen) dürfen, in eingeschossigen Wohngebieten, den Charakter des Wohngebietes nicht widersprechen. Gestaltungsrichtlinien, die die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen sind grundsätzlich in ihrer Größe und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Ein harmonisches Gesamtbild des Wohnens sowie der Gesamtsituation wird gesichert sein.
- Maß der baulichen Nutzung (Abs. 1 Nr. 1 § 9 BauO)
- Grundsätzlich zur angegebenen Zahl der Vollgeschosse (Abs. 1 § 20 BauVO) ist ein ausgebautes Hochgeschosswohngebiet zu errichten. Die maximale Geschosshöhe ist mit 1,0 m Höhe festgelegt.
 - Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen in Höhe des 1. und 2. Stockwerks sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche außer Acht zu lassen. In Übrigen richten sich die Abminderungen nach § 4 BauVO.
- Bauweise (Abs. 1 Nr. 2 § 9 BauO)
- Es wird als offene Bauweise festgesetzt (Abs. 1 § 22 BauVO). Garagen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei beidseitiger Bebauung sind die Gebäude gegenseitig aufeinander abzustimmen.
- Abgabe Gestaltung baulicher Anlagen (Abs. 1 Nr. 3 § 9 BauO)
- Regionaltypische Formen von Wohngebäuden und Bauteilen sind nicht zulässig (z. B. Schliffelächer, Altbauweise, Fliesenputzputz).
 - Allgemein sind Sattel- und Walddächer mit einer Dachneigung von 35 bis 50° zulässig.
 - Auf den Wohnflächen gemäß § 2 ist die Dachneigung einheitlich zu gestalten.
 - Für die Dachdeckung baulicher Anlagen sind regional typische Materialien zu verwenden. Dächer, schieferartige Materialien oder Ziegel in einem schieferartigen Format sind nicht zulässig.
- Gestaltung der Verkehrsflächen und unbepflanzten Flächen (Abs. 1 Nr. 4 § 9 BauO)
- Die Straßen im Wohngebiet sind verkehrsberuhigt zu gestalten. Gehwege und Parkstreifen an Straßen sind zu realisieren, separate Fußwege sind an den Wohnflächen sind mit Rasensplittbelag oder Rasensplitt zu gestalten.
- Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Maßnahmen (Abs. 1 Nr. 20 und 25 § 9 BauO)
- Alle auf nicht überbauten Flächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.
 - Baumbestand entlang der B 171
 - Baumbestand entlang der Gerhard-Röh-Str.
 - Die Erschließungspläne, die geplante, Kleintierställe/ Gebäude für die zentrale Ver- und Entsorgung sind mit Gehölzen und Streifenbepflanzung auszuführen.
 - Die Begrünung in Bereich der öffentlichen Grünflächen (Stellplätze, Grünanlagen) hat mit Bäumen der I. und II. Wachstumsklasse und Streifenbepflanzung auszuführen. Die Begrünung ist so zu gestalten, dass sie einen positiven Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität und zur Erhaltung der Artenvielfalt leistet.
 - Millionen sind mit Sichtschutz und/oder Begrünung zu versehen.
 - In eingeschlossenen Wohngebieten werden Hecken und Lüne bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen.
 - Von Gebäuden ist die Mindestabstände der Gehflächen und der nicht zusätzlich versiegelten Terrassenflächen weitgehend der Grundsanierung in dem Untergrund abzuführen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.6.1994 (M. Nr. 1/94) (M. Nr. 1 § 9 BauO)
- Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an dem Bekanntmachungstafel von 45.40 bis zu 30.11.1994 erfolgt.
- Pfaffroda, den 11. Nov. 1994
- Die für Baumaßnahmen und Landesplanung zutreffende Stelle ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Abs. 4 BauVO beteiligt worden.
- Pfaffroda, den 3. Okt. 1994
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauO ist am 23.10.94 durchgeführt worden.
- Pfaffroda, den 11. Nov. 1994
- Die von der Planung hergeleitete öffentliche Belange sind mit Inhalt von M. Nr. 1/94 zur Absicht einer Stellungnahme aufgeführt worden.
- Pfaffroda, den 20. Dez. 1994
- Die Gemeindevertretung hat am 21.10.94 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Pfaffroda, den 20. Dez. 1994
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 11.11.94 bis zum 20.12.94 in der Gemeindevertretung öffentlich zur Einsichtnahme während der Auslegungstermine im Rathaus Schönfeld oder im Rathaus Pfaffroda (M. Nr. 1/94) zur Absicht einer Stellungnahme bekannt gemacht worden.
- Pfaffroda, den 20.12.1994
- Die Darstellung der Flurstücksgrenzen stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Grenzen sind von der Flurst. 1 : 1000 vergrößert. Sie dienen nur zu Übersichtszwecken.
- Marlenberg, den 17.6.1992
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Maßnahmen und Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.4.92 geprüft. Das Ergebnis ist angesetzt worden.
- Pfaffroda, den 22. Jan. 1992
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (M. Nr. 1/94) genehmigt worden.
- Da die Änderungen von geringer Bedeutung sind, wurde nach § 3 Satz 1 i. V. m. § 1 Abs. 1 Satz 2 BauO von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen.
- Pfaffroda, den 30. April 1992
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung ist nach der öffentlichen Auslegung (M. Nr. 1/94) genehmigt worden.
- Pfaffroda, den 29. 6. 1992
- Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.6.92 genehmigt.
- Pfaffroda, den 29. 6. 1992
- Die Bestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.04.1991 genehmigt, die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.6.92 bestätigt.
- Pfaffroda, den 25.04.1991
- Die Erstellung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom 11.11.1991 bis zum 20.12.1994 im Rathaus Schönfeld und im Rathaus Pfaffroda (M. Nr. 1/94) zur Einsichtnahme bekannt gemacht worden. Die Begründung ist mit dem Entwurf des Bebauungsplans (M. Nr. 1/94) zusammengefasst und ist in der Zeit vom 11.11.1991 bis zum 20.12.1994 im Rathaus Schönfeld und im Rathaus Pfaffroda (M. Nr. 1/94) zur Einsichtnahme bekannt gemacht worden. Die Begründung ist mit dem Entwurf des Bebauungsplans (M. Nr. 1/94) zusammengefasst und ist in der Zeit vom 11.11.1991 bis zum 20.12.1994 im Rathaus Schönfeld und im Rathaus Pfaffroda (M. Nr. 1/94) zur Einsichtnahme bekannt gemacht worden.
- Pfaffroda, den 11.11.1991

Wohngebiet "An der Fichtelwand" Pfaffroda Gemarkung Schönfeld Bebauungsplan

Auftraggeber: Gemeinde Pfaffroda
 Am Hofteich 01
 0-9311 Pfaffroda

Planverfasser: SIG-Ingenieurbüro für Umweltschutz und Projektierung GmbH
 Rudolf-Liebold-Str. 25
 0-9075 Chemnitz

Aufgestellt: Dipl.-Ing. Klaus Thürmer

Chemnitz, den 30.04.1992 M 1:500