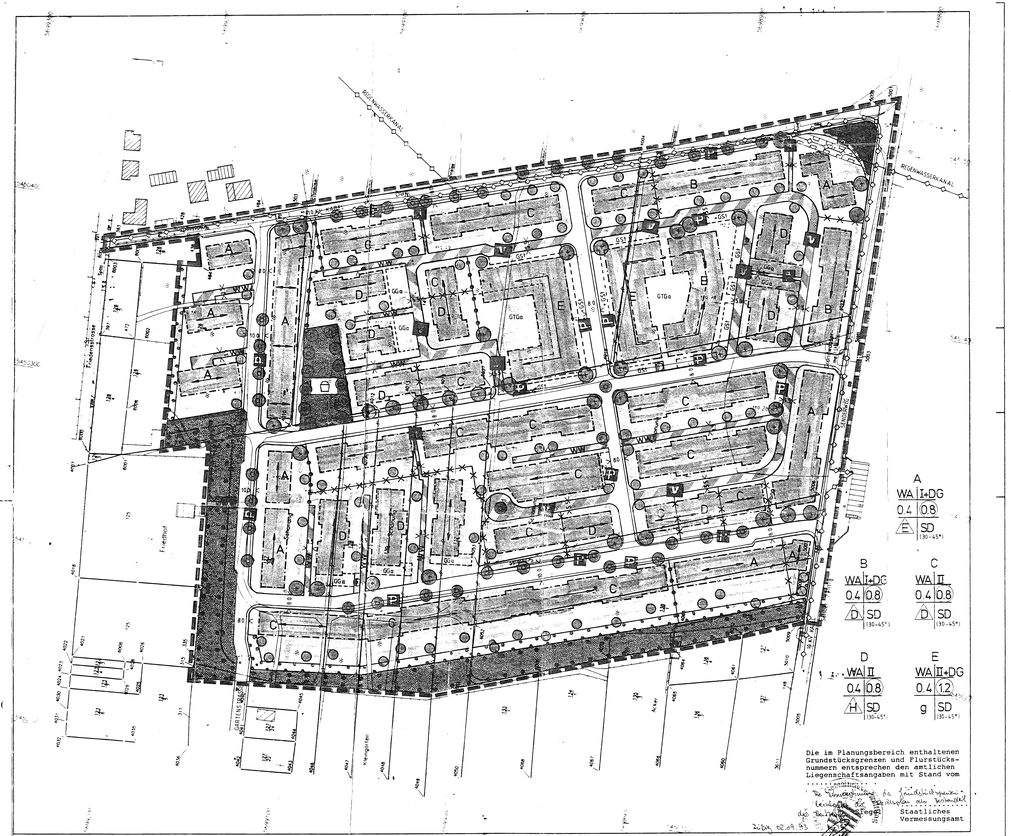


Die im Planungsbereich enthaltenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern entsprechen den amtlichen Liegenschaftsangaben mit Stand vom .....

Staatliches Vermessungsamt

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindeverwaltung hat am 09.04.1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Zeißig, den 10.04.1992

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat vom ..29.11.92.. bis ..30.12.92.. gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am ..22.11.92.. ortsüblich bekanntgegeben.

Zeißig, den ..2.9.93..

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger Öffentlicher Belange zum Bebauungsplan (Entwurf) am ...2.9.93... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zeißig, den ..2.9.93..

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GO durch Beschluß der Gemeindevertretung vom ...2.9.93... als Satzung beschlossen.

Zeißig, den ..2.9.93..

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BauGB mit Verfügung vom ..... genehmigt worden.

Dresden, den .....

Regierungspräsidium Dresden
Referat 52, Abteilung 5

Durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Zeißig, den .....

amt. Bürgermeister(in)

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA - allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16ff BauNVO)

0.4 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

z.B 0.8 - Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

z.B I+DG - hier: ein Vollgeschoß plus ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß (§ 20 BauNVO)

Bauweise / Baulinien / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

A - nur Einzelhäuser zulässig

D - nur Doppelhäuser zulässig

H - nur Hausgruppen zulässig

g - geschlossene Bauweise

SD - Dachform Satteldach

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform (Dachneigung)

- Baugrenze

- Hauptfirstrichtung

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

P Gehweg evtl. öffentl. Parkierung - Straßenverkehrsfläche

Fahrbahn

- Straßenquerschnitt

- Straßenbegrenzungslinie

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P - öffentliche Parkierung

F - Fußgängerbereich

V - verkehrsberuhigter Bereich

WR - notbefahrbarer Wohnweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdische Leitungstrasse
Art der Leitung: siehe Planeintrag

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

- hier: Umformerstation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:

- Kinderspielplatz

- zu erhaltendes Großgrün

Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

- Pflangebot für Bäume

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Gemeinschaftsgaragen und offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

- Flächenumgrenzung möglicher unterirdischer Parkierungsanlagen

- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

A ..... E - Kennzeichnung der den Baufenstern zugewiesenen Nutzungsschablonen

- vorhandene Wirtschaftsgebäude

- vorhandene Wohngebäude

- Grenze der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Groß Leißig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

:8 - 119.30 - vorhandene Geländehöhen

I ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün §9 Abs.1 Nr. 24 und 25a BauGB

Öffentliche Grünflächen - Parkanlagen §9 Abs.1 Nr. 22 und 25a BauGB und §10 LBO

Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplätze

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

II PFLANZGEBOTE

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Vorhandene zu erhaltende Bäume §9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Bäume I. Ordnung - vorwiegend in öffentlichen Grünflächen §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Bäume I. Ordnung - auf privaten Flächen §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Bäume II. Ordnung §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

III PFLANZENLISTE

Alle ausgewiesenen Pflanzflächen sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Gebüschen der entsprechenden potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen.
(Kiefern-Eichen-Mischwald)

Die nachfolgend genannten Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

1. BÄUME I. ORDNUNG

Mindestgrösse als Hochstamm 3xv, STU 16/18

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Prunus avium	Wild-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petrea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Zusätzlich im Innenbereich des Baugebiets

Corylus colurna	Baum-Hasel
Platanus acerifolia	Platane
Robinia monophylla	Grossblättrige Akazie

2. BÄUME II ORDNUNG

Mindestgröße als Hochstamm 3xv, STU 12/14

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke
Rhamnus frangula	Faulbaum
Populus tremula	Zitter-Pappel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Zusätzlich im Innenbereich des Baugebiets:

Acer globosum	Kugel-Ahorn
Carpinus bet. fastigiata	Säulen-Hainbuche
Malus in Sorten	Zier-Apfel - Zuchtformen
Prunus in Sorten	Zier-Kirschen/Pflaumen - Zuchtformen
Pyrus cal. chanticleer	chin. Wild-Birne
Obstbäume	

3. GEHÖLZE

Mindestgröße 2xv, 60/100cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Rosa canina	Hunds-Rose u.a. Wildrosen
Viburnum lantana	Wolliger-Schneeball

1. Zusätzlich im Innenbereich

Blütengehölze wie:

Amelanchier, Forsythia, Spiraea, Weigela, Rosa in Sorten

Bodendecker:

Hedera helix, Lonicera pileata, Symphoricarpus hancock, Vinca

IV GRÜNORDNERISCHE FESTSTZUNGEN

1. Allgemeines:

Die Eingrünung des Baugebietes "Erweiterung des Eigenheimstandortes Gartenstraße" erfolgt nach den Festsetzungen der Ziff. II (Pflanzgebote). Die Gestaltung der einzelnen Bereiche mit ihren Straßen, Wegen, fußläufigen Verbindungen und Grünflächen ist auf die Empfehlungen des Grünordnungsplanes (GPO) abzustimmen.
Die Gestaltung soll das vorhandene Landschaftsbild und die örtliche Topographie berücksichtigen.
Für die jeweils erforderlichen Baugesuche sind grundsätzlich entsprechende Eingrünungspläne vorzulegen.

2. Öffentliche Grünflächen: § 9 Abs. 1 Nr.25a + b BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Punkt III - Pflanzenliste - gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Bei der Gestaltung und Pflanzenauswahl sowie dem Ausbau sind ökologische Belange zu beachten.
Der vorhandene Baumbestand ist soweit er mit "zu erhalten" gekennzeichnet ist, zu erhalten und auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.
In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- und Abgrabungsarbeiten in den Wurzelbereichen, sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und es ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzaun) Vorsorge zu treffen.

3. Wegeflächen: § 9 Abs.1 Nr.13, 14 + 16 BauGB

Die fußläufigen Rad- und Gehwegverbindungen innerhalb des Baugebiets sind mit wasserdurchlässigen Belägen, Wegeflächen in den öffentlichen Grünflächen mit wassergebundener Decke auszubauen.
Anfallendes Oberflächenwasser soll soweit möglich dem natürlichen Wasserkreislauf durch seitliche Versickerung in den Grünflächen wieder zugeführt werden.

4. Einfriedungen:

Die Einfriedungen gemäß Ziff. 2.2.2. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind soweit möglich in eine Gehölzpflanzung zu integrieren, bzw. mit Rankgehölzen zu begrünen. Auf das Anpflanzen von nicht heimischen, geschnittenen Nadelgehölzhecken (z.B. Thuja, Steinzypressen) ist zu verzichten.

5. Bäume: § 9 Abs.1 Nr. 25a + b BauGB

Die im GOP mit "Bäumen" gekennzeichneten Stellen, sind entsprechend der Festsetzungen der Ziff. IV und der Pflanzenliste Ziff.III mit Bäumen zu bepflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

5.1 Straßenbäume § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Entlang der Planstraße und den als "Verkehrsgrün" gekennzeichneten Flächen, sind Bäume I. Ordnung (s.Pflanzliste) zu pflanzen.
Die Baumscheiben sind offen zu halten und zu bepflanzen (Mindestfläche je Baumgrube 4 qm). Zwischen den Bäumen (Planstr.B) sind Parkplätze mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung vorzusehen.

5.2 Baumpflanzungen auf privaten Flächen: § 9 Abs.1 Nr. 20 + 25a BauGB

Gemäß Planeintrag sind die jeweils vorgesehenen Bäume I. + II. Ordnung entsprechend ihrer Widmung zu pflanzen. Hierbei können die Bäume I.Ordnung entlang der Straßen und Wege, in Abstimmung mit Grundstückszufahrten, gemäßigt nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung versch-hen werden.
Die Bäume II. Ordnung (1 Baum je angefangene 200 qm Freifläche) sind an ihren Standorten nicht bindend. Soweit diese Bäume in Vorgartenbereichen vorgesehen sind und sie dadurch eine gestalterische Auswirkung auf den Straßenraum haben, ist das Verwenden von Nadelgehölzen untersagt.
Private Stellplätze sind mit Bäumen (je 4 Pkanzplätze 1 Baum) zu überstellen.

6. Grünflächen

6.1 Öffentliche Grünflächen: § 9 Abs.1 Nr.20 + 25a + b BauGB

Öffentliche Grünflächen sind entsprechend ihrer Widmung gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Auswahl der Pflanzen erfolgt nach den Festsetzungen der Pflanzliste Ziff.IV.
Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist untersagt.

6.2 Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Stellplätze: § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

Einzel- und Gemeinschaftsstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Pflaster etc.) auszubauen. Bei Gemeinschaftsstellplätzen sind je 4 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen (vergl.Ziff.5.2).
Das Waschen von Autos auf den Stellplätzen und im Straßenraum ist untersagt.

Carports: Anstelle der Stellplätze können auch Carports (überdacht, aber ohne seitliche Verkleidung) errichtet werden. Sie sind mit Dach- und Stützkonstruktionen aus Holz und Rundstahl zulässig. Die Stützkonstruktionen sind zusätzlich mit Rankgehölzen zu begrünen.

Garagen: Garagen sind nur an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegten Standorten oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Wände der Einzel- und Gemeinschaftsgaragen sind mit Ranken und Kletterpflanzen zu begrünen, soweit die bestimmungsmäßige Nutzung der Grundstücke und Gebäude dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Tiefgaragen: Tiefgaragen sind mit Mutterboden zu überdecken und, soweit nicht als Stellplätze genutzt, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Die Erdüberdeckung muß in einer ausreichenden Stärke erfolgen, um das Anpflanzen von Sträuchern und kleinkronigen Bäumen zu ermöglichen.

Dach- und Oberflächenwasser: § 9 Abs.1 Nr.13, 14 + 16 BauGB

Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Dies kann erfolgen durch:
- Anlegen von Zisternen zur Gartenbewässerung
- Anlegen von Teichen bzw. Versickerungsmulden

Ein Überlauf in das öffentliche Kanalnetz für übermäßige und nicht nutzbare Wassermengen muß gewährleistet sein.

Pflanzenauswahl: § 9 Abs.1 Nr.20 + 25a BauGB

Die Auswahl der Pflanzen, vor allem die der dichten Rand- und Schutzpflanzung, ist auf die potentielle, natürliche Vegetation der Anfenlöse nach Ziff.III abzustimmen.
Zusätzlich wird das Anpflanzen von regional typischen Obstbäumen empfohlen.
Die Verwendung von Nadelgehölzen in den Randbereichen zur freien Landschaft ist untersagt.

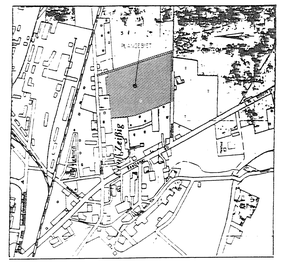
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Plans sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

(Bürgermeister)

Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung im Liegenschaftskataster wird bescheinigt.
Für die Lagegenauigkeit der Grenzen im Plan wird nicht garantiert.

Staatliches Vermessungsamt

GEMEINDE ZEISSIG
KREIS HOYERSWERDA



GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM
VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG DES EIGENHEIMSTANDORTES GARTENSTRASSE"

M. 1:1000

BEARBEITET DURCH:

GERD REINWALD
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
6800 HANNOVER, ARENDSTRASSE 1
TEL. 0511/

SUBA CONSULT
Gesellschaft für Umweltschutz und Stadtplanung mbH
Hannover Nr. 5 / 1
Amt Hannover