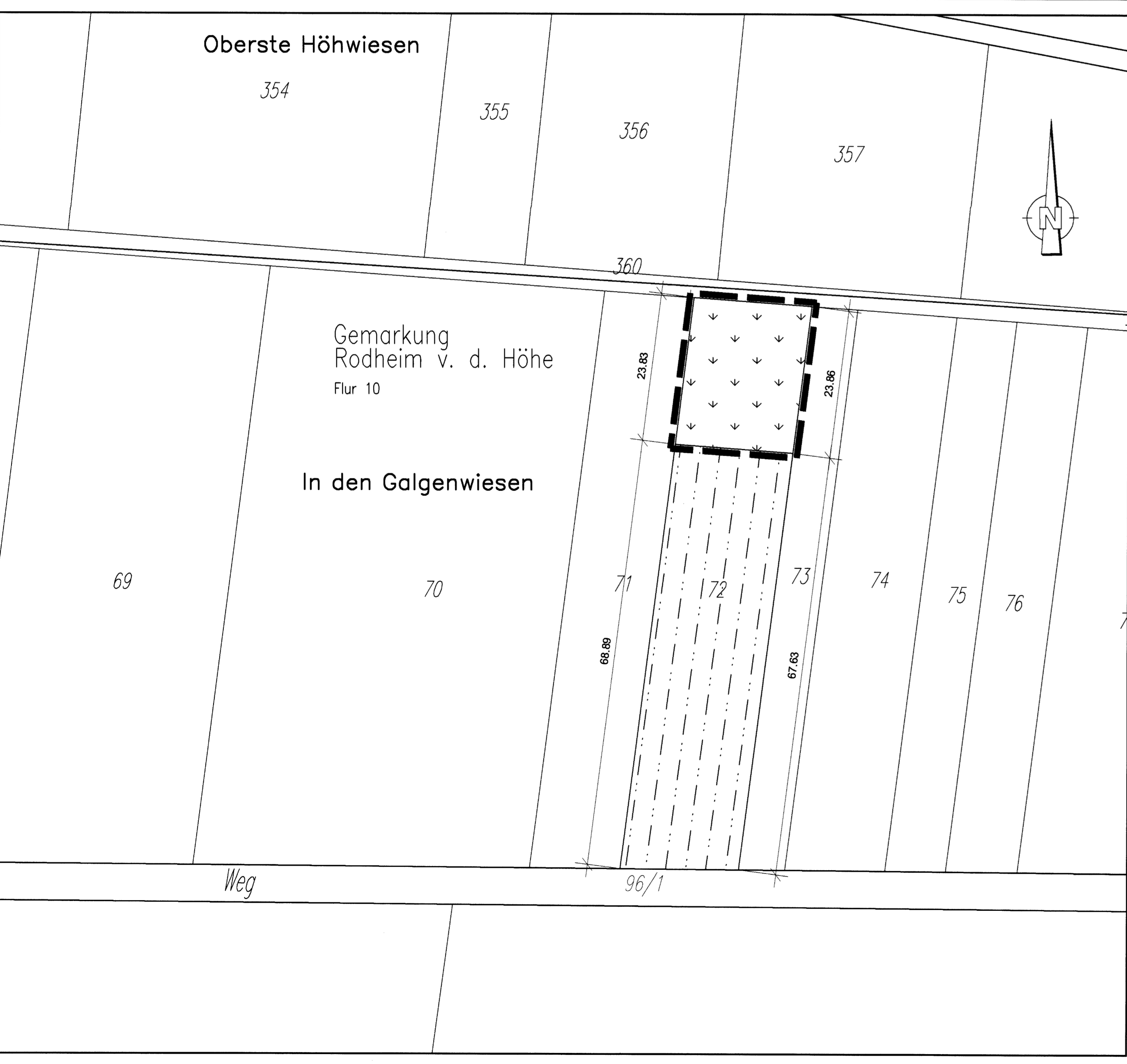


1. GELTUNGSBEREICH
M.: 1:500



2. GELTUNGSBEREICH
M.: 1:500

- ### LEGENDE
- #### 1. Geltungsbereich
- 1. Grenzen und Abgrenzungen
 - 2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 3. Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 - 5. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - 6. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - 7. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - 8. Sonstige Planzeichen
- #### 2. Geltungsbereich
- 1. Sockelhöhe
 - 2. Drenpelhöhe
 - 3. Dachgestaltung
 - 4. Grundstückseinfriedung
 - 5. Garagen und Carports
 - 6. Eingrünung von Mülltonnen
 - 7. Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken
 - 8. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
- II Maximal zulässige Zahl der Vollgeschose §§ 16 und 20 (1) BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WA* Allgemeines Wohngebiet mit derzeit bestehender Lärmbelastung durch Kfz-Verkehr auf der Rodheimer Straße. Nach mittelfristiger Realisierung der Ortsumgehung entfällt Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Lärm.
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- a Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Straßenverkehrsflächen
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- ### LEGENDE
- #### 1. Geltungsbereich
- #### 2. Geltungsbereich
- Umwandlung in extensives Grünland
 - Landwirtschaftliche Nutzfläche
- #### Pflanzlisten
- Pflanzliste 1 Großkronige Bäume:**
Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn in Sorten (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Stieleiche (Quercus robur)
- Pflanzliste 2 Kleinkronige Bäume:**
Kegel-Feldahorn (Acer campestre 'Eclairk')
Säulenförmige Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata')
Rot-Don (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
Engfrüher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Gefüllte Vogelkirsche (Prunus avium 'Plena')
Chinesische Birne (Pyrus calleryana 'Chantrelle')
Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Pflanzliste 3 heimische Straucharten:**
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Rote Heckenkirsche (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen* (Euonymus europaeus)
Liguster* (Ligustrum vulgare)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Blut-Johannesbeere* (Ribes sanguineum)
Feldrose* (Rosa arvensis)
Hundsrose* (Rosa canina)
Bibernellrose* (Rosa pimpinellifolia)
Himmlere (Rubus idaeus)
Salweide (Salix caprea)
Gemeiner Schneeball* (Viburnum opulus)
Die mit * gekennzeichneten Pflanzen umfassen z.T. giftige Pflanzenteile, von denen maximal eine geringe bis mäßige Gefährdung für Menschen ausgehen kann.
- Pflanzliste 4 Rankende und Kletternde Pflanzen:**
Selbstklimmend:
Efeu* (Hedera helix)
Jungfernebe* (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')
Wilder Wein* (Parthenocissus quinquefolia)
Rankend (Kletterhilfe notwendig):
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)
Echte Weinrebe (Vitis vinifera)
- Schlingend und spreitzklimmend (Kletterhilfe notwendig):
Großblumige Waldreben (Clematis Hybriden)
Kiechender Spindelstrauch (Euonymus fortunei in Sorten)
Jelängerjellier (Lonicera caerulea)
Feuer-Gelbblatt (Lonicera x heckrottii)
Immergrüne Gelbblatt (Lonicera henryi)
Wald-Gelbblatt (Lonicera periclymenum)
Schlingelstrich (Polygonum aubertii)
Kletterrose (Rosa spec.)
Blaugarten* (Wisteria sinensis)
Die mit * gekennzeichneten Pflanzen umfassen z.T. giftige Pflanzenteile, von denen maximal eine geringe bis mäßige Gefährdung für Menschen ausgehen kann.
- Pflanzliste 5 niedrige Heckenpflanzen:**
Sauerdorn, Berberitze* (Berberis in Arten und Sorten)
Buchsbaum* (Buxus sempervirens in Sorten)
Zierquitt* (Chaenomeles in Arten und Sorten)
Deutzia* (Deutzia gracilis)
Großblumiges Johanniskraut (Hypericum 'Hidcoter')
Lavendel (Lavandula in Arten und Sorten)
Liguster* (Ligustrum in Arten und Sorten)
Immergrüne Heckenkirsche (Lonicera nitida 'Elegant')
Fünftingerstrauch (Potentilla fruticosa in Sorten)
Alpen-Johannesbeere (Ribes alpinum Schmidt)
Feldrose (Rosa arvensis)
Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia)
Spierstrauch* (Spiraea arguta)
Spierstrauch* (Spiraea bumalda in Sorten)
sowie andere
Die mit * gekennzeichneten Pflanzen umfassen z.T. giftige Pflanzenteile, von denen maximal eine geringe bis mäßige Gefährdung für Menschen ausgehen kann.

- ### TEXTFESTSETZUNGEN
- #### Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB im 1. Geltungsbereich
- Bauweise**
In der abweichenden Bauweise ist eine straßenseitige Grenzbebauung Ecke Rosenstr./Rodheimer Str. zulässig.
 - Begründung der Grundstücksfreiflächen**
Die unbebauten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Pro Vorgarten ist mindestens ein kleinkroniger Baum der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Pro 200 m² nicht bebaubarer Grundstücksfläche sind 1 großkroniger Baum der Pflanzliste 1 oder alternativ drei kleinkronige Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen, der im Vorgarten zu pflanzende Baum kann hierauf angerechnet werden. Für Strauchpflanzungen sind zu mindestens 75% heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 zu verwenden.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen bezieht sich auf alle auf einem Grundstück befindlichen Gebäude und bei Doppelhäusern auf jede einzelne Haushälfte.
- #### Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1a) BauGB im 2. Geltungsbereich
- Ausgleichsfläche**
Angrenzend an den Lohgraben ist eine bisher als Acker intensiv genutzte Fläche in einem Umfang von 452 m² in extensives Grünland umzuwandeln. Hierzu ist im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege geeignetes Saatgut zu verwenden (z.B. Saatgutmischung "Fettwiese" von Rieger-Hofmann GmbH oder gleichwertig). Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist untersagt. Die Wiesenfläche ist abhängig vom Witterungsverlauf zwischen Ende Juni und Anfang September in den ersten drei Jahren nach der Saat zur Ausagerung drei bis viermal und danach zwei mal pro Jahr zu mähen (erste Mahd nicht vor Mitte Juni, zweite Mahd ab Mitte September).
- #### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 87 HBO/§9 (6) BauGB im 1. Geltungsbereich
- Sockelhöhe**
Es ist eine Sockelhöhe bis zu 0,5 m zulässig.
 - Drenpelhöhe**
Es ist eine Drenpelhöhe bis zu 0,8 m zulässig.
 - Dachgestaltung**
Zulässig sind ausschließlich Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 35°-40°. *Dachneigung 35°*
 - Grundstückseinfriedung**
Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschichtene Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Pflanzliste 5 oder als Zaune zulässig. Bei nebeneinanderliegenden Grundstücken mit Doppelhaushälften sind die Einfriedungen einheitlich zu gestalten.
 - Garagen und Carports**
Garagen sind entweder zu begrünen oder mit einem Satteldach zu versehen. Carports sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen der Pflanzliste 4 zu begrünen.
 - Eingrünung von Mülltonnen**
Mülltonnen und zugehörige Schutzwände sind mit Gehölzen der Pflanzliste 3 abzupflanzen oder mit kletternden und rankenden Pflanzen der Pflanzliste 4 zu begrünen.
 - Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken**
Wegen, Stellplätze und Carports und deren Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Decken zu versehen. Die Mindestspeicherkapazität des Aufbaus muss mindestens 20 l/m² oder der offenen Fugenanteil mindestens 25 % betragen. Voll versiegelte Decken sind unzulässig. Der oberflächlich anfallende Restabfluss der befestigten Grundstücksflächen ist in den angrenzenden Pflanzflächen zu versickern.
 - Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser**
Das Niederschlagswasser von unbegrünten Dachflächen muss aufgefangen und in Zisternen gesammelt werden. Das gesammelte Wasser ist als Brauchwasser innerhalb und außerhalb der Gebäude zu verwenden. Zur Ermittlung des Fassungsvermögens der Zisternen ist von 20l/m² bedachter Grundfläche auszugehen. Die Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen.

KATASTER

Für die Planzeichnung wurden die ALK-Daten des Landesvermessungsamtes für die Stadt Rosbach v. d. Höhe mit Stand Juni 2004 verwendet.

Rosbach v. d. Höhe, den 14.06.2004

RECHTSGRUNDLAGEN

ALS RECHTSGRUNDLAGE SIND ZU BEACHTEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Heimische Bauordnung (HBO)

jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

VERFAHRENSMERKE

Aufgestellt gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.11.2002.

Rosbach, den 19. NOV. 2004

[Signature]
Brechtel (Bürgermeister)

Öffentliche Bekanntmachung der Ziele und Zwecke der Planung am 06.12.2002 in den Rosbacher Nachrichten.

Rosbach, den 19. NOV. 2004

[Signature]
Brechtel (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.05.2003 bis 24.06.2003 in der Stadtverordnetenversammlung. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 13.05.2003.

Rosbach, den 19. NOV. 2004

[Signature]
Brechtel (Bürgermeister)

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 14.09.2004.

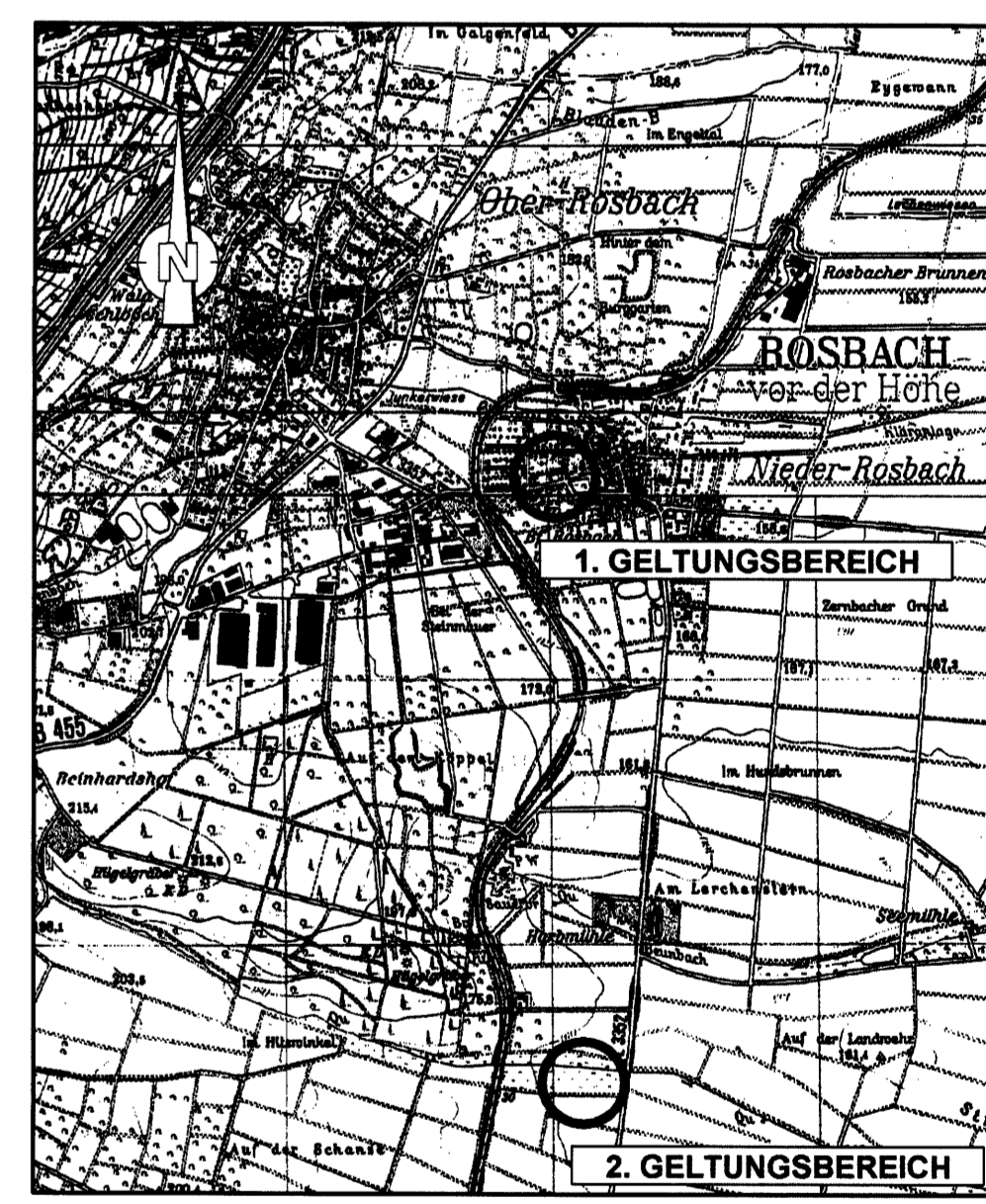
Rosbach, den 19. NOV. 2004

[Signature]
Brechtel (Bürgermeister)

Örtliche Bekanntmachung gem § 10 BauGB am 24.09.2004. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Rosbach, den 19. NOV. 2004

[Signature]
Brechtel (Bürgermeister)



Bebauungsplan mit integriertem naturschutzfachlichem Gutachten der Stadt Rosbach vor der Höhe Nr. NR/11 - Rodheimer Straße

Satzungsexemplar

bearbeitet:	Dipl.-Ing. C. Rosenstein	Plan Nr.:	2
Grafik:	A.Jäschke	Maßstab:	1:500
geprüft:	Dipl.-Ing. R. Wismann	Datum:	Juni 2004
Index:	Art der Änderung	Datum	Name

Plangrundlage: ALK Katastramt Freiberg

Naturprofil
Planung und Beratung

Dipl.-Biol. K. Herber
Dipl.-Ing. R. Wismann
Postfach 177
19061 Rosbach
Tel. 0031-2011
Fax 0031-7642
email:naturprofil@t-online.de