

Durch die Umlegung müssen die notwendigen öffentlichen Straßenflächen herausgemessen und der Ortsgemeinde angeteilt werden. Das Straßennetz im Neubaugebiet erhält seine Grundausdehnung über den Heidweg im Osten, über die Solistrasse und Beethovenstr. Im Süden und im Westen über die Kahlbühlstr. Nr. 1, 454 mit der vom Straßenbauamt geforderten Vollkreuzung. Es sind nur die notwendigen Durchgangscharakter vorgesehen.

Zur Erwartung auf die ab 31. fließenden Verkehrs ab den Vorzeichen ist auf dem Heidweg / Friedhofstr. eine Vollkreuzung vorzusehen. Auf der Höhe des Heidweges ist insbesondere zur Schwwegsicherung, erforderlich.

Das Gebiet wird im Zuge der Gesamterschließung mit den erforderlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon versehen. Die Anbindung dieser Versorgungsleitungen ist das vor andere System ist ohne weiteres möglich.

### Kosten

Die Kosten der Erschließung (Straßenbau, Straßenbeleuchtung, öffentliche Parkplätze) für das Gesamtgebiet betragen 5,5 Mio. und voraussichtlich rd. 3 Mill. DM. Hierfür hat die Ortsvereine Kaxdorf nach der üblichen Erschließungsbeiträge zu zahlen. Kostenanteil von 10 % zu tragen.

Die Herstellungskosten für die Kanalisation des Gesamtgebietes werden auf ca. 1,5 Mill. DM auf rd. 2,7 Mill. DM erhöht. Für die Erhaltungsgemeinde Kaxdorf rasch zu bewilligen. Die Entwässerungssatzung in Vorlage treten mit.

Zur Ordnung von Grund und Boden sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Umlegung des Baugeländes in einen Zuge; das Umlegungsverfahren ist gem. § 4 Abs. 2 Abs. 1 des Grundgesetzes.

2. Umlegung der Flächen des Gemeinbedarfes in das Eigentum der Gemeinde im Wege der Umlegung.

3. Soweit die Eigentumsverhältnisse die Größe und die Form der Grundstücke die Verwirklichung des Bebauungsplanes erschweren oder unmöglich machen, werden nach Maßgabe der Notwendigkeit die Verfahrensarten des I. bis IV. Teiles des Bundesbaugesetzes angewandt.

4. Mit der Bauung darf erst begonnen werden, wenn die Vert. und Einspruchsfristungen des Baugesetzes der Straßen fertig gestellt ist und die Gefahren mit Baufahrzeugen abgeklärt werden kann.

## TEXTLICHE F E S T S E T Z U N G E N

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 v. v. mit §§ 124 Abs. 1, § 129 Abs. 4 Satz 1 der Landesbauordnung,

### Art der baulichen Nutzung:

1.1 "Reine Wohngebiete" nach § 3 BauNVO  
Die in § 3 möglichen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 "Allgemeine Wohngebiete" nach § 4 BauNVO  
Die in § 4 möglichen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.31 "Sonstige Sondergebiete" nach § 11 BauNVO/SO1  
Im Sondergebiet kommt folgende Nutzungsarten in Frage:  
- Ladungsbereich zur Versorgung des Wohngebietes  
- Arztpraxis, Rechtsanwaltskanzlei u.ä.  
- Pflanzbereich sonstige kulturelle Einrichtungen  
- Öffentliche Grünflächen mit Kinderspielfeld  
- Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO/SO2  
für öffentliche Zwecke zB Feuerwehrgerätenhaus



1.4 Im Maßstab sind nur Gebäude mit nicht mehr als 2-Wohnungen zulässig. In WA-Gebiet mit Ausnahme der unmittelbaren Umgebung an dem Birkelweg angelegten Grundstücke sind nur Gebäude mit nicht mehr als 2-Wohnungen zulässig.

**Bauweise:**

- 2.1 Für die unter Punkt 1.1 angeführten "Reinwohngelände" sind offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauVO festgesetzt.
- 2.2 Für alle unter Punkt 1.2 angeführten "Allgemeine Wohngebiete" wird offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauVO festgesetzt.
- 2.3 Für das Sondergebiet Punkt 1.3 wird die Bauweise nach den Bedürfnissen des Bauherrn festgelegt.
- 2.4 Bei Reihenhäusern und Doppelhäusern die in einer Reihe bzw. nebeneinander stehen ist eine einheitliche Gestaltung der Fassaden und Dachneigungen nachfolgende Bauvorhaben haben sich der festgelegten Bauweise anzupassen.
- 2.5 Dächer

**2.5.1 Dachform**

Bei 1-geschossiger Bauweise sind Kalf-Sattel- und Flachdächer zugelassen.  
Bei 2-geschossiger Bauweise sind Gabeldächer festgesetzt.  
Bei mehrgeschossiger Bauweise (Sondergebiet) entsprechend den Wünschen der Bauherren bei Garagen sind Flachdächer vorzuziehen, mit Ausnahme der Garagen die in der Hauptform der Reihenhäuser sind.  
Die bei Reihen- und Doppelhäusern vorgeschriebenen Dachformen sind einzuhalten, es dürfen jedoch Bauvorhaben haben sich der festgelegten Bauweise anzupassen.

**2.5.2 Dachneigung**

Bei 1-geschossiger Bauweise von 0,150 m entsprechend den Plattenabständen.  
Bei 2-geschossiger Bauweise von 0,30 m.  
Die bei Reihen- und Doppelhäusern vorgeschriebenen Dachneigungen sind einzuhalten, nachfolgende Bauvorhaben haben sich der festgelegten Bauweise anzupassen.

**3. Mass der Bauwerke und Nutzung:**

**3.1 Vollgeschossigkeit**

- 3.1.1 Im Erdgeschossbereich der Reihewohngebiete wird 1- oder 2-geschossige Bauweise entsprechend den Eintragungen festgesetzt.
- 3.1.2 Im Erdgeschossbereich der Allgemeinen Wohngebiete wird 1- oder 2-geschossige Bauweise entsprechend der Eintragungen festgesetzt.
- 3.1.3 Im Erdgeschossbereich des Sondergebietes wird die 1-gesch. Bauweise als Höchstgrenze entsprechend den Bedürfnissen der Bauherren festgesetzt.

**3.2 Sockelhöhe**

- 3.2.1 Die Sockelhöhe wird in den Reihewohngebieten bei 2-geschossiger Bauweise mit maximal 50 cm Oberkante Erdgeschossfußboden ab Hinterlante Gehweg festgesetzt.  
Bei 1-geschossiger Bauweise wird die Sockelhöhe mit maximal 1,00 m Oberkante Erdgeschossfußboden ab Hinterlante Gehweg festgelegt.
- 3.2.2 Die Sockelhöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet bei 1- und 2-geschossiger Bebauung wie unter Punkt 3.2.1 beschrieben festgelegt.

**3.3 Kniestocke**

Bei 1-geschossiger Bauweise maximal 0,90 m.  
Bei 2-geschossiger und mehrgeschossiger Bauweise ist ein Kniestock unzulässig.  
Kniestock ist jede Erhöhung über 15 cm oberhalb des besten OK. Rendecke und Unterkante Kniestock bei Reihen- und Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe und Gebäudehöhe sowie die festgesetzte Firstneigung einzuhalten.

**4. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze:**

- a) Garagen und Nebengebäude müssen mindestens 1,00 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, soweit im Bebauungsplan ausgewiesen sind sie an den festgesetzten Stellen zu errichten. Im übrigen gelten die Bestimmungen der BBAU.
- b) Für jede Wohnung ist auf dem Grundstück ein Stellplatz oder Garage einzurichten, mit Ausnahme der festgesetzten GDA.  
Die Stellplätze und die Stellplätze vor den Garagen sind so anzulegen, daß sie nicht einbefriedet werden.

**Einfriederung:**

Die Einfriederung an der Straße und vor der Baulinse darf die Höhe von 0,80 m über OK. Gestein nicht überschreiten. Der Sockel darf höchstens 0,30 m betragen. Die übrigen Einfriederungen werden bis zu 1,20 m zulässig. Die Befriedung an den Eckgrundstücken darf im Sichtwinkelbereich eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Primitive Bretterzäune und störende Materialien sind untersagt.

**Sichtblenden**

Sichtblenden dürfen bis zu einer Höhe von 2,00 m errichtet werden wenn dabei ein Sichtwinkel von 60 auf einer Seite eingehalten wird. Sichtblenden sind nur bei Reihen- und Doppelhäusern zulässig.

**6. Festsetzungen für Begrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBAU**

6.1 Zur Grüncharakteristischen Gestaltung der Haupterschließungsstraßen und zwar der Planstr. A und des Heidesweges sind in den strassenseitigen Vorgärten gem. den Planentwürfen Bäume zu pflanzen. Der Star dort ist so zu wählen, dass die erforderlichen Anstände zu Nachbargrundstücken und zu Leitungen eingehalten werden und die Bäume von der strassenseitigen Grundstücksgrenzung nicht mehr als 2 m entfernt sind. Im übrigen sind die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

**6.2 Die öffentlichen Grünanlagen, Spielplätze und Parkplätze sind gem. den Planentwürfen mit Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten**

**Constitutes**  
Das gesamte Baugelände wird durch die Deutsche Bundespost mit einem Breitbandkommunikationskabel, Liniennetz für Fern- und Rundfunkempfang versorgt und an die zentrale Antennenanlage angeschlossen. Die Errichtung von separaten Antennenanlagen ist zulässig.  
Länder gem. § 12 Abs. 1 BBAU i.V.m. mit § 123 Abs. 1 Ziff. 9 § 124 BBAU nicht zulässig.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WR	REINE WOHNGEBIETE	WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	SO	SONDERGEBIET
----	-------------------	----	------------------------	----	--------------

**BAUWEISE**

0 OFFENE BAUWEISE

1

1 - GESCHOSSIG

ZWINGEND



## 5.2 Strassennetz

Durch die Umlegung müssen die notwendigen öffentlichen Straßenflächen herausgemessen und der Ortsgemeinde zuguteilt werden. Das Strassennetz im Neubaugbiet erhält seine Zu- und Ausfahrten über den Heideweg im Osten, über die Sohlstraße und Beethovenstr. im Süden und im Westen über die Anbindung an die L 454 mit der vom Straßenbauamt geforderten Vollkreuzung. Es sind nur Wohnstraßen ohne Durchgangscharakter vorgesehen.

Zur Steuerung des zu erwartenden, auf die B 37 fließenden Verkehrs aus dem Wohngebiet ist auf der Kreuzung B 37/Heideweg/Friedhofstr. eine Vollbeampelung vorzusehen. Auf der Höhe des Bürgerhauses Maxdorf bzw. der künftigen Kreisporthalle wird ein beampelter Fußgängerüberweg über die B 37, insbesondere zur Schulwegsicherung, erforderlich.

5.3 Das Gebiet wird im Zuge der Gesamterschließung mit den erforderlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon versehen. Die Anbindung dieser Versorgungsleitungen an das vorhandene System ist ohne weiteres möglich.

## 6. K o s t e n

Die Kosten der Erschließung (Straßenbau, Straßenbeleuchtung, öffentliche Parkplätze) für das Gesamtgebiet belaufen sich auf voraussichtlich rd. 3 Mill. DM. Hiervon hat die Ortsgemeinde Maxdorf nach der gültigen Erschließungsbeitragsatzung einen Kostenanteil von 10 % zu tragen.

Die Herstellungskosten für die Kanalisation des Gesamtgebietes werden sich voraussichtlich auf rd. 2,7 Mill. DM belaufen, wofür die Verbandsgemeinde Maxdorf nach der jeweils gültigen Entwässerungssatzung in Vorlage treten muß.

7. Zur Ordnung von Grund und Boden sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) Umlegung des Baugbietes in einem Zuge; das Umlegungsverfahren ist gem. § 45 Abs. 2 BBAUG bereits eingeleitet.
- b) Überführung der Flächen des Gemeinbedarfes in das Eigentum der Gemeinde im Wege der Umlegung.
- c) Soweit die Eigentumsverhältnisse, die Größe und die Form der Grundstücke die Verwirklichung des Bebauungsplanes erschweren oder unmöglich machen, werden nach Maßgabe der Notwendigkeit die Verfahrensarten des II bis IV Teiles des Bundesbaugesetzes angewandt.
- d) Mit der Bebauung darf erst begonnen werden, wenn die Ver- und Versorgungsleitungen verlegt, der Unterbau der Straßen fertiggestellt ist und ein Befahren mit Baufahrzeugen zugelassen werden kann.

## T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

gemäß § 9 Abs. 1 u. 4 i.V. mit §§ 124 Abs. 1, § 129 Abs. 4 Satz 1 der Landesbauordnung.

### 1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 "Reine Wohngebiete" nach § 3 BauNVO  
Die in § 3 möglichen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 "Allgemeine Wohngebiete" nach § 4 BauNVO  
Die in § 4 möglichen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.31 "Sonstige Sondergebiete" nach § 11 BauNVO/ SO 1  
Im Sondergebiet kommen folgende Nutzungsarten in Frage:
  - Ladengebiete zur Versorgung des Wohngebietes
  - Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzlei u.ä.
  - Flächen für sonstige kulturelle Einrichtungen
  - öffentliche Grünflächen mit Kinderspielflächen
  - evtl. ökumenisches Zentrum der beiden Kirchen mit Kindergarten.
  - Parkflächen + Bushaltestellen
- 1.32 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO / SO 2  
für öffentliche Zwecke z.B. Feuerwehrgerätehaus



1.4 Im WR-Gebiet sind nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Im WA-Gebiet mit Ausnahme der unmittelbar nördlich an den Birkenweg angrenzenden Grundstücke, sind nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

## 2. Bauweise:

2.1 Für die unter Punkt 1.1 angeführten "Reine Wohngebiete" wird offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.2 Für die unter Punkt 1.2 angeführten "Allgemeine Wohngebiete" wird offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.3 Für das Sondergebiet Punkt 1.3 wird die Bauweise nach den Bedürfnissen der Bauträger erfolgen.

2.4 Bei Reihenhäusern und Doppelhäusern die in einer Reihe bzw. nebeneinander stehen ist eine einheitliche Gestaltung der Fassaden und Dächern einzuhalten. Nachfolgende Bauvorhaben haben sich der erstgenehmigten Bauweise anzupassen.

## 2.5 Dächer:

### 2.51 Dachform

Bei 1-geschoßiger Bauweise sind Malm-, Sattel- und Flachdächer zugelassen.

Bei 2-geschoßiger Bauweise sind Satteldächer festgesetzt.

Bei mehrgeschoßiger Bauweise (Sondergebiet) entsprechend den Wünschen der Bauträger.

Bei Garagen sind Flachdächer vorzuziehen, mit Ausnahme der Garagen die in das Hauptgebäude einbezogen sind.

Die bei Reihen- und Doppelhäuser vorgeschriebenen Dachformen sind einzuhalten. Nachfolgende Bauvorhaben haben sich der erstgenehmigten Bauweise anzupassen.

### 2.6 Dachneigung

Bei 1-geschoßiger Bauweise von 0 - 48 ° entsprechend den Planeintragungen.

Bei 2-geschoßiger Bauweise 30 ° ( $\pm 3^\circ$ )

Die bei Reihen- und Doppelhäusern vorgeschriebene Dachneigung ist einzuhalten. Nachfolgende Bauvorhaben haben sich der erstgenehmigten Bauweise anzupassen.

## 3. Maß der baulichen Nutzung:

### 3.1 Vollgeschoss:

3.11 Im Geltungsbereich der Reinen Wohngebiete wird 1- oder 2-geschoßige Bauweise entsprechend der Eintragungen festgesetzt.

3.12 Im Geltungsbereich der Allgemeinen Wohngebiete wird 1- oder 2-geschoßige Bauweise entsprechend der Eintragungen festgesetzt.

3.13 Im Geltungsbereich des Sondergebietes wird die 3-gesch. Bauweise als Höchstgrenze entsprechend den Bedürfnissen der Bauträger festgesetzt.

### 3.2 Sockelhöhe:

3.21 Die Sockelhöhe wird in den Reinen Wohngebieten bei 2-geschossiger Bauweise mit maximal 50 cm Oberkante Erdgeschoßfußboden ab Hinterkante Gehweg festgesetzt.

Bei 1-geschossiger Bauweise wird die Sockelhöhe mit maximal 1,00 m Oberkante Erdgeschoßfußboden ab Hinterkante Gehweg festgelegt.

3.22 Die Sockelhöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet bei 1- und 2-geschoßiger Bebauung wie unter Punkt 3.21 beschrieben festgelegt.

### 3.3 Kniestöcke:

Bei 1-geschoßiger Bauweise maximal 0,60 m.

Bei 2-geschoßiger- und mehrgeschoßiger Bauweise ist ein Kniestock unzulässig.

Kniestock ist jede Erhöhung über 15 cm gemessen zwischen OK Rohdecke und Unterkante Fußpfette. Bei Reihen- und Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- u. Firsthöhe und Gebäudehöhe sowie die festgesetzte Firstrichtung einzuhalten.

## 4. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze:

*Siehe Bescheid vom 21.1.93*

a) Garagen und Nebengebäude müssen mindestens 5,00 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, soweit im Bebauungsplan ausgewiesen, sind sie an den festgesetzten Stellen zu errichten. Im übrigen gelten die Bestimmungen der LBauO.

b) Für jede Wohnung ist auf dem Grundstück ein Stellplatz oder Garage einzurichten, mit Ausnahme der festgesetzten GGA  
Die Stellplätze und die Stellplätze vor den Garagen sind so anzulegen, daß sie nicht eingefriedet werden.

## 5. Einfriedung:

Die Einfriedung an der Straße und vor der Baugrenze darf die Höhe von 0,80 m über OK. Gehsteig nicht überschreiten. Der Sockel darf höchstens 0,30 m betragen. Die übrigen Einfriedungen werden bis zu 1,20 m Höhe zugelassen. Die Bepflanzung an den Eckgrundstücken darf im Sichtwinkelbereich eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Primitive Bretterzäune und störende Materialien sind untersagt.  
Sichtblenden dürfen bis zu einer Höhe von 2,00 m errichtet werden, wenn dabei ein Sichtwinkel von 60 ° auf einer Seite eingehalten wird. Sichtblenden sind nur bei Reihen- und Doppelhäusern zulässig.



6. Festsetzungen für Begrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBAug

6.1 Zur Grünordnerischen Gestaltung der Haupterschließungsstraßen und zwar der Planstr. A und des Heideweges, sind in den straßenseitigen Vorgärten gem. den Planeintragungen Bäume zu pflanzen. Der Standort ist so zu wählen, daß die erdorderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken und zu Leitungen eingehalten werden und die Bäume von der straßenseitigen Grundstücksbegrenzung nicht mehr als 4 m entfernt sind. Im übrigen sind die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

6.2 Die öffentlichen Grünanlagen, Spielplätze und Parkplätze sind gem. den Planeintragungen mit Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

7. Sonstiges:

Das gesamte Baugebiet wird durch die Deutsche Bundespost mit einem Breitbandkommunikationskabel-Liniennetz für den Fernseh- und Rundfunkempfang versorgt und an die zentrale Antennenanlage angeschlossen. Die Errichtung von sichtbaren Einzelantennen für den Fernseh- und Rundfunkempfang ist daher gem. § 9 Abs. 4 BBAug i.V. mit § 123 Abs. 1 Ziff. 9, § 124 LBau0 nicht zulässig.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

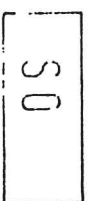
## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



REINE  
WOHNGEBIETE



ALLGEMEINE  
WOHNGEBIETE



SONDERGEBIET

## BAUWEISE

0 OFFENE BAUWEISE

FD FLACHDACH

SD SATTELDACH

GH GARTENHOFHÄUSER

I 1 - GESCHOSSIG } ALS

II 2 - GESCHOSSIG } HÖCHSTGRENZE

0,4 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

0,7

GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL

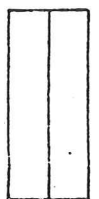


1 - GESCHOSSIG

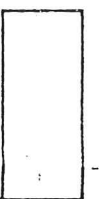
2 - GESCHOSSIG

ZWINGEND

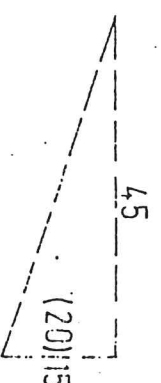
Siehe hierzu Bescheid  
vom 27.08.1981



FIRSTRICHTUNG



GEBÄUDE  
GEPPLANT



SICHTWINKEL



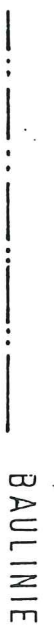
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG



GRENZE DES RÄUMLICHEN  
GELTUNGSBEREICHES



BAUGRENZE



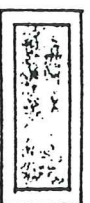
BAULINIE

FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSGRENZEN  
BESTEHEND

ABGRENZUNG DER  
NUTZUNGSART

HAUPTABWASSERLEITUNG



ÖFFENTLICHE  
VERKEHRSFLÄCHE



ÖFFENTLICHE  
GRÜNFLÄCHE



ÖFFENTLICHER  
PARKPLATZ



GRÜNFLÄCHE



SPIELPLATZ



PFLANZGEBOT FÜR  
BÄUME

Ga

GARAGEN

FERNMELDEKABEL  
STROMKABEL

GGa

GEMEINSCHAFTSGARAGEN

GASLEITUNG

GSt

GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE



UMFORMERSTATION