

<u>Planzeichenerklärung</u>

1. Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) §9 (1) BauGB <u>Verkehrsfläche</u>

private Verkehrsfläche §9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB i.V. m. §4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl als Höchstmaß §9 (1) Nr.1 BauGB i.V. m. §§16 u.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16 u.

Einzel-u. Doppelhäuser zulässig §22 (2) BauNVO

§9 (1) Nr.2 BauGB i.V. m. §22 (2) BauNVO

§9 (1) Nr.2 BauGB i.V. mit §23 (3) BauNVO

Sonstige Planzeichen mit Geh-, Fahr-u. Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB zugunsten der Flurstücke 196/1; 196/2;

> für Abwasser, Trinkwasser, Elektro-u. Datenkabel Dachform

> > Satteldach (SD), Walmdach (WD),

§89 (1) Nr.1 SächsBO

15 - 48° Dachneigung als Mindest-u. Höchstmaß §89 (1) Nr.1 SächsBO

> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Krokusweg" §9 (7) BauGB

Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern §9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB

> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB

<u>Hauptversorgungsleitungen</u> Leitungen unterirdisch

 $\longrightarrow \longrightarrow \longrightarrow$ (nachrichtlich übernommen)

Zweckbestimmung: Elektroleitungen

Trinkwasserleitungen Gasleitungen

<u>2. Kartenzeichen</u>

3. Hinweise Bemaßung, Einmessung

Flurstücksnummer

○ Flurstücksgrenze Füllschema der Nutzungsschablone

· 4110011011101 0101 1101100111901	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Einzel-u. Doppelhäuser	Dach

Teil B - Textliche Festsetzungen

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA- § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen [§ 1 Abs. 5 BauNVO]. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (= Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16, 19 und 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Anzahl der Geschosse wird innerhalb des gesamten Geltungsbereiches auf 2 Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Anzahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern und Doppelhaushälften wird auf zwei

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO. § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. §§ 12,14, 23 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag die offeneb Bauweise festgesetzt. Dabei sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Hauptgebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgeesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, PKW- Stellplätze, Carports und Garagen sind sowohl innerhalb wieb außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze und Abstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen so das sdas dort anfallende Niederschlagswasser versickern kann.

5. Festsetzungen für die Anpflanzung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstige Bepflanzungen- § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze und Zufahrten genutzten Grundstücksflächen sind als private Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Pflanzung und dauerhafte Sicherung einer Laubstrauchhecke in einer Größe von 100 m² mit folgenden Anforderungen:

Bäume mit einer Qualität mindestens H, 2xv, StU 8-10

- Sträucher mit einer Qualität mindestens 2xv oB 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m

Für Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden.

6. Festsetzungen zum Artenschutz

6.1.Die Gebäude sind kurz vor dem Abriss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachkundigen auf Anwesenheit von Fledermäusen u. Brutvögeln zu kontrollieren. Als Ersatz müssen auf dem Grundstück 196/1 folgende Nisthilfen bzw. Quartiere bereitgestellt werden:

3 Nischenbrüterkästen zur Montage an Gebäuden Art.-Nr.: 325/326 (Fa. Strobel) o. ä.

- 2 Nistkästen für Kleinmeisen Art.-Nr.: M2-27 (Fa. Hasselfeldt) o. ä. - 3 Fledermaus-Fassadenflachkästen Art.-Nr.: FFAK-R (Fa. Hasselfeldt) o. ä.

- 3 für Mopsfledermäuse optimierte Holzkästen

6.2. Als Vermeidungs-u. Schutzmaßnahme ist eine ökologische Baubetreuung zur Überwachung der fachgerechten Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz zu beauftragen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

- Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 15° bis 48°

- Farben: rotorange bis rotbraun und anthrazit - Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig

Die Dacheindeckungen sind als harte Bedachung auszuführen. Dächer aus Blech-, Stahl- oder Aluminiumprofilen sind matt oder mit Farbbeschichtungen zu versehen. Spiegelnde oder glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Der Einsatz von Solaranlagen auf Dachflächen ist zulässig.

1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind: Putzausführungen, Holzfassaden oder verschieferte Flächen

2. Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Grundstückseinfriedungen aus Holz und Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken herzustellen. Die Höhe von Grundstückseinfriedungen ist bis maximal 1,10 m

Stellplätze

Stellplätze und Abstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen so dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann.

III. HINWEISE

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zu zuführen. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen zu schützen. Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen. Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW-/AbfG)

Baugrunduntersuchungen empfohlen. 2. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden bau- und bodendenkmalpflegerische Belange durch das Vorhaben nicht berührt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Vorhabenareal bisher nicht bekannte archäologische Funde (Bodendenkmale) befinden, die Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG darstellen, wird auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Für den Neubau von Eigenheimen werden standortkonkrete

3. Sächsisches Oberbergamt:

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit Altbergbau. Es wird empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen auf Spuren von Altbergbau überprüfen zu lassen und das Sächsiche Oberbergamt bei Funden zu informieren. Bei größeren Bohrungen (z.B. Erdwärme) sind bergbauliche Mitteilungen einzuholen.

4. <u>ETW:</u>

Es kann nur ein Mindestversorgungsdruck von 1,00 bar zur Verfügung gestellt werden. Die erforderliche Druckerhöhung ist durch den Bauherr selbst zu realisieren.

5. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie:

Es wird empfohlen, bei Neubauten einen Radonschutz vorzusehen oder von einem fachkundigen Ing.-büro die radiologische Situation und ev. notwendige Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Sofern Bohrungen und Baggerschürfe angelegt werden sind diese vor beginn beim geologischen Dienst, Abteilung Geologie beim LfULG zu übergeben (vgl. Geologiedatengesetz. Es steht für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen eine Internetanwendung unter ELBA.Sax bzw. www. bohranzeige.sachsen.de zur Verfügung.

6. MITNETZ Strom:

Im Plangebiet vorhandene Kabel dürfen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Geforderte Abstände zu Kabeln sind einzuhalten.

7. I<u>netz:</u>

Im Plangebiet vorhandene Leitungen haben einen Schutzstreifen von 2 m. Dieser darf nicht überbaut, nicht als Lagerfläche genutzt oder mit schweren Baufahrzeugen befahren oder verstellt werden.

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Krokusweg" wurde am 01.10.2018 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates Wolkenstein beschlossen und am 20.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht

(Datum, Unterschrift Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Krokusweg" in der

Fassung vom 24.08.2018 wurde vom 30.10.2018 bis 5.12.2018 öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

(Datum, Unterschrift Bürgermeister)

3. Der Stadtrat Wolkenstein hat in seiner öffentlichen Sitzung

vom 07.06.2021.die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist mitgeteilt worden.

(Datum, Unterschrift Bürgermeister) 4. Der Bebauungsplan "Krokusweg" wurde in öffentlicher Sitzung am 07.06.2021 vom Stadtrat

Wolkenstein als Satzung beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Begründung gebilligt. (Datum, Unterschrift Bürgermeister) 5. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke

betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom bestätigt. Die (Datum, Unterschrift) Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Krokusweg in der Fassung vom 20.12.2021 wurde vom.....bis.....öffentlich a usgelegt. Parallel wurden die Träger beteiligt. (Datum, Unterschrift)í

7. Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Krokusweg" erfolgt mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis

(Datum, Unterschrift Bürgermeister)

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

(Datum, Unterschrift Bürgermeister)

. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am(vom...... bis..) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichleit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 4

Satz 1 SächsGemO wurde ebenfalls hingewiesen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

(Datum, Unterschrift Bürgermeister)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert wurde Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom04.05.2017 (BGBI.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBI. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. 09. 2017 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 18.08.2021 (BGBl. I

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Sächsische Bauordnung vom 21. Mai 2016 (SächsGVBI. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 – LEP SächsGVBI. Jg. 2013 Bl.-Nr. 11. S. 582, Fassung gültig ab: 31.08.2013

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (**Landesplanungsgesetz – SächsLPIG**)
Vom 11.Dezember 2018 (SächsGVBI. S.706) das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBI. S. 517) geändert

<u>Präambel</u>

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Oktober 2017 (BGBI. Teil I, S. 3634), geändert am 16.07.2021 (BGBI. Teil I, S.2939) und §89 SächsBO vom 11.Mai 2016 (SächsGVBI, S. 186), geändert durch Artikel 6 der VO vom 12. April 2021 (SächsGVBI. S. 517) hat der Rat der Stadt Wolkenstein diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

(Datum, Unterschrift Bürgermeister)

<u>Übersichtsplan</u>



Bebauungsplan "Krokusweg", Stadt Wolkenstein im beschleunigten Verfahren nach §13a i.V.m §13b BauGB

Stadt Wolkenstein Markt 13 09429 Wolkenstein

Planfreigabe:

Satzung

25.03.2022

Datum: 20.12.2021 1:500 Redaktionelle Änderung:

Planersteller: Dipl.-Ing. Andrea Brauer Freie Architektin -Waldkirchener Str. 8; 09504 Zschopau Tel.: (03725) 3437700, Fax: (03725) 3437701