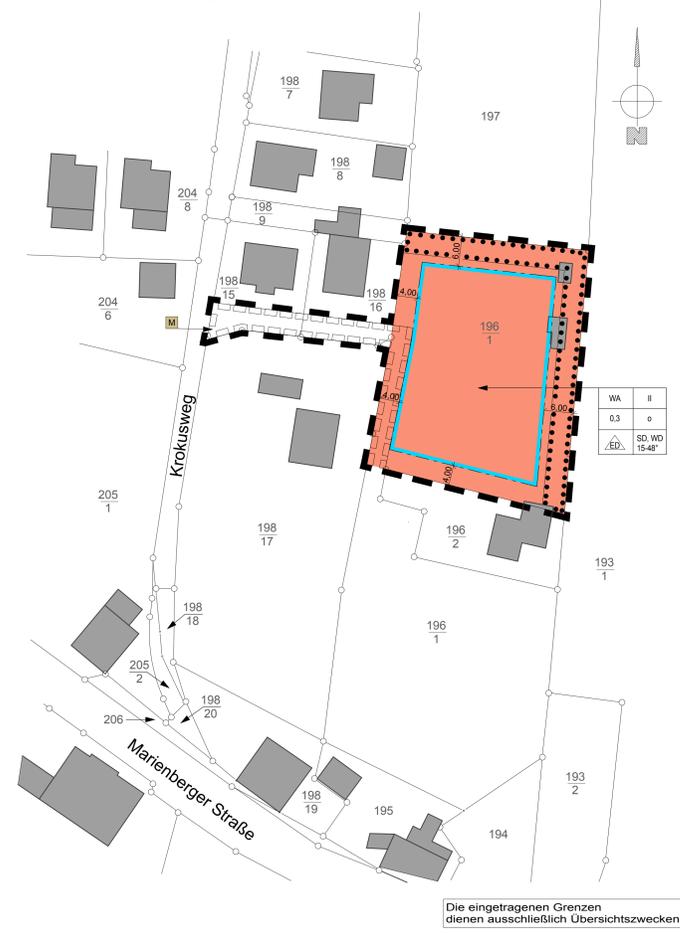


**Teil A - Planzeichnung**



**Planzeichenerklärung**

- 1. Allgemein**
- Bebauung, Bestand
  - Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Mulplatz
- 3. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- WA** Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) § 9 (1) BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu bebaubare Flächen § 9 (1) Nr. 9 und (6) BauGB zugunsten der Flurstücke 196/1, 196/2, 198/16 und 198
  - Grundflächenzahl als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 19 BauNVO
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 20 BauNVO
  - Einzel- u. Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
  - offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO
  - SD, WD 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
  - Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Bauweise	Bauweise

Die eingetragenen Grenzen dienen ausschließlich Übersichtszwecken!

**Teil B - Textliche Festsetzungen**

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
1. Art und Maß 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 Baherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 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 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
- Die Anzahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern und Doppelhaushälften wird auf zwei begrenzt.
2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO
- Hauptgebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen, PKW-Stellplätze, Carports und Garagen sind sowohl innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB
- Erhalt bestehender Bäume (§ 9 Abs. 1 BauGB)  
Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichnete Bäume sind zu erhalten.
- Stellplätze und Abstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen so dass das 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.

- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)
1. Gestaltung der baulichen Anlagen
- 1.1 Dächer**
- Zulässig sind Sattel-, Waln- und Pultdächer mit Dachneigungen von 15° bis 48°
  - Farben: rotorange bis rotbraun und anthrazit
  - Flach- und Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig
- Die Dachneigungen sind als harte Bedachung auszuführen. Dächer aus Blech-, Stahl- oder Aluminiumprofilen sind matt oder mit Farbbeschichtungen zu versehen. Spiegelfelde oder glänzende Dachneigungen sind unzulässig. Der Einsatz von Solaranlagen auf Dachflächen ist zulässig.
- 1.2 Fassaden- und Wandgestaltung**
- Zulässig sind: Putzausführungen, Holzfassaden oder verschieferle 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 zulässig.
- III. HINWEISE**
- 1. Bodenschutz**
- 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) abzulagern.
- Für den Neubau von Eigenheimen werden standortkonkrete 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 archaische Funde (Bodendenkmale) befinden, die Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG darstellen, wird auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.
- 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.
- 4. EDV:**
- 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.
- 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. Inetr:**
- 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 Bauleitung wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauartzulassungsverordnung (BauZVO), der Planzeichenvordnung (PlanZV) und der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) durchgeführt.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Krokusweg" wurde am ..... in öffentlicher Sitzung des Stadtrates Wolkenstein beschlossen und ..... am ..... öffentlich bekannt gemacht. (Datum, Unterschrift Bürgermeister)
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes "Krokusweg" in der Fassung vom ..... wurde vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. (Datum, Unterschrift Bürgermeister)
  - Der Stadtrat Wolkenstein hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... die vorgeschlagenen Anregungen und Bedenken behandelt und abgelehnt. Das Abwägungsergebnis ist mitgeteilt worden. (Datum, Unterschrift Bürgermeister)
  - Der Bebauungsplan "Krokusweg" wurde in öffentlicher Sitzung am ..... vom Stadtrat Wolkenstein als Satzung beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Begründung gestiftet. (Datum, Unterschrift Bürgermeister)
  - Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom ..... bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt. (Datum, Unterschrift)
  - Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Krokusweg" wurde mit Schreiben vom ..... des Landratsamtes Erzgebirgskreis erteilt. (Datum, Unterschrift Bürgermeister)
  - Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ..... ist der Bebauungsplan "Krokusweg" in Kraft getreten. (Datum, Unterschrift Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan "Krokusweg" wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden der Stadtverwaltung Wolkenstein zu jedermann Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich.
- Die Satzung wird hiermit ausfertigt. (Datum, Unterschrift Bürgermeister)

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I, S. 2414), geändert am 03.11.2017 (BGBl. Teil I, S. 3634) hat der Rat der Stadt Wolkenstein diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

**Übersichtsplan**



Bebauungsplan "Krokusweg", Stadt Wolkenstein

Stadt Wolkenstein Markt 13 09429 Wolkenstein	Planfreigabe:
<b>Satzung</b>	
Datum: 06.08.2019	Maßstab: 1:500
Plansteller: Dipl.-Ing. Andrea Brauer - Freie Architektin - Waldkirchener Str. 8, 09504 Zschopau Tel.: (03725) 3437706, Fax: (03725) 3437701	