



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

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

WA 1
Allgemeines Wohngebiet, z. B. Allgemeines Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauNVO)

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

0,3 Grundflächenzahl, z. B. 0,3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO):

TH 4,5 Traufhöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 4,50 m

TH 4,4 - 5,5 Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 4,40 m - 5,50 m

FH 9,1 Firsthöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 9,10 m

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):

— nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

— Stellung baulicher Anlagen:

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z. B. 2

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung:

— Verkehrsberuhigter Bereich

— Ein- / Ausfahrtsbereich

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Grünfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

— Parkanlage

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

— Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Begünstigte:

— Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer bzw. Nutzer des in zweiter Reihe liegenden Grundstücks

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

— Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II. Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

Dachform:

— Satteldach

Dachneigung:

— 25°-45° (Mindest- und Höchstmaß)

III. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

— Flurstücksnummer

— vorhandene Flurstücksgrenzen

— vorhandene Gebäude

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

— Bemessung in Meter, z. B. 6,00 m

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung / höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen Bauweise

Dachform, Dachneigung

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1 Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche, von der der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtafel. Die festgesetzte Firsthöhe (FH) gilt als Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zur Oberkante des Dachfirstes.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf maximal 0,3 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die festgesetzten Traufhöhe (TH) gilt als Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtafel. Die festgesetzte Firsthöhe (FH) gilt als Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zur Oberkante des Dachfirstes.

Die Abweichung von der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 BauNVO)

Traufhöhen baulicher Anlagen können für untergeordnete Vor- und Anbauten um bis zu 0,5 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

4. Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke sind mit einer Mindestgröße von 550 m² zu parzellieren.

5. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

5.1 Nachzuweisende Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

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

6.1 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Ein- und Ausfahrten sind an der Forststraße nur in den entsprechend festgelegten Bereichen zulässig. Diese können unter Beibehaltung der maximalen Breite von 4 m um bis zu 3 m verschoben werden, wenn dadurch keine Baumstandorte beeinträchtigt werden.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Durchwegung in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

8. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Geländeoberfläche der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind eine Höhenlage im Bereich von 192,20 m bis 193,80 m ü NN festgesetzt. Die dafür erforderlichen Aufschüttungen der Baugrundstücke sind zulässig.

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

9.1 Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig zurückzuführen und über geeignete Anlagen zu versickern. Vor Errichtung des jeweiligen Wohngebäudes ist ein Nachweis über die Verbringung des Niederschlagswassers individuell zu führen.

Das auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ anfallende Niederschlagswasser ist über Röhren innerhalb der Verkehrsflächen zur Versickerung zu bringen.

9.2 Dachbegrünung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Dächer von Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

9.3 Flächenbefestigungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken nur in wasserdurchlässiger ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zulässig.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Maßgebliche Außenlärmpiegel

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen müssen die Außenbereiche der schutzbedürftigen Räume hinter den im Beispiel 1 gekennzeichneten Fassaden mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpiegel und der in dieser DIN beschriebenen raumspezifischen Korrekturen bemessen werden.

II Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

1.1 Dachgestaltung

Hauptgebäude

Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder Dachsteinen aus Beton in naturrotter bis rotbrauner Färbung oder in anthrazit vorzunehmen. Eine Dachdeckung in Schiefer ist ebenfalls zulässig. Glasie oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Eine unterschiedliche Ausfärbung von Dachgauben am selben Gebäude ist zulässig. Die Dachneigung der Dachgauben darf von der Dachneigung des Hauptdaches abweichen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf nicht größer als 2/3 der darunter liegenden Fassadenlänge sein. Der Abstand der Dachgauben untereinander sowie zwischen den Dachaufbauten und Organg des Gebäudes darf 1,50 m nicht unterschreiten.

1.2 Fassadengestaltung

Hauptgebäude

Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Putz auszuführen. Verbindungen oder Verschalungen mit Holz- oder Holzwerkstoffen sind zulässig.

Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 % bis 80 % auszuführen.

Nebengebäude

Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sind mit Putzfassaden oder in Holz auszubilden.

2. Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Die unbebauten und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Versiegelungen sind nur für Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze, Abfallbehälterstandplätze und Terrassen zulässig.

Stränseisig sind Grundstückeinfriedungen nur als einfache Holzläufe mit senkrechter Latting, als Metallläufe mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer Höhe bis 1,40 m zulässig.

Sockel sind nicht zulässig.

III Hinweise

1. Artenschutz

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG gehandelt werden.

Vermeidungsmaßnahme V 1 - Bauzeitenregelung

Baufeldfreimachungen und Baumaßnahmen haben außerhalb der Brut- und Setzungszeiten zu erfolgen (01. September bis 28. Februar). Schnitt-, Fell- und Rodearbeiten sind grundsätzlich nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

2. Bergbau / Albergbau

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Östlich der Forststraße befindet sich das Restloch eines alten Steinbruchs. Westlich des Vorhabens wurde Kalkstein im Tief- und Tagebau abgebaut.

Das Bauvorhaben in einem alten Bergbauebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtstrukturaler Grubenbauten in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, die Baugruben vom zuständigen Bauverantwortlichen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angebrochene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlV) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

3. Bodenschutz / Auffüllung

Zur Geländeregulierung von Flächen, die dann natürliche Bodenfunktionen erfüllen (z. B. Grünflächen), sind ausschließliche Bodenmaterialien der Einbauklasse Z0 der LAGA-Richtlinie Teil II zu verwenden. Entsprechende Herkunftsnachweise bzw. Deklarationsanalysen sind auf Verlangen der Unteren Ab- und Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten sind die Forderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (GGBl. I S. 502) in der derzeit gültigen Fassung sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Das Auf- und Einbringen von Boden für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach den Vorschriften des BBodSchG i. V. m. § 12 BBodSchV, wobei die Vorsorgewerte gem. Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV einzuhalten sind. Hierbei ist auf die sensiblen Art der Nutzung von Böden, die Wirkungspfade Boden-Mensch und bei Kleingärtnerischer Nachnutzung auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze abzustellen.

Eine geotechnische Bauüberwachung / Baubegleitung, insbesondere der Aufschüttung, wird empfohlen.

FCS 1 - Anlagen bzw. Optimieren von Ersatzhabitats der Zauneidechse

Zum Erhalt einer lebensfähigen Population müssen funktionstüchtige Lebensräume in Zusammenhang mit der Zauneidechenpopulation der Heidesandrasse neu geschaffen werden. Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Sachverständigen vorzubereiten und zu begleiten. Die Ersatzlebensräume sind der zuständigen Naturschutzbehörde nach Fertigstellung und vor Beginn der Umsetzungsaktion zur Abnahme vorzustellen.

Als Ersatzhabitat ist die Optimierung eines Teils der Flurstücke 1700, 1701, 1702/1 der Gemarkung Weinböhla, ca. 2,46 ha, vorgesehen. Eine Fläche von mindestens ca. 3,000 m² ist durch zehn Totholzhaufen (mit Ästen und Stüben der gerodeten Gehölze) sowie durch

die Anlage von zehn Mulden (ca. 20 cm tief) mit grabbarem Material (Sand-Kies-Gemisch, Totholz) zu strukturieren.

Sollte eine rechtliche Sicherung dieser Maßnahmenfläche nicht möglich sein, ist rechtzeitig eine andere geeignete Fläche mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und rechtlich zu sichern.

V 2 - Absammeln und Umsetzen von Zauneidechen vor der Bauaufreimachung

Vor der Bauaufreimachung sind die Zauneidechen aus den Flurstücken 2795/1, 2795/2 und 2795/3 der Gemarkung Weinböhla mittels Errichten von Sperr- und Fangzäunen sowie mit Fangemern und mehrfaches Begehen abzufangen und in die vorbereiteten Ersatzhabitate (siehe Maßnahme FCS 1) umzusetzen. Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Sachverständigen zu begleiten und muss im Zeitraum von Mitte April bis Mitte Juni erfolgen. Es ist vorab eine schriftliche Genehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

14.2 Aufschüttung

Baumaßnahmen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind erst zulässig, wenn die Aufschüttung zur Realisierung der festgesetzten Höhenlage flächendeckend und mit 20-Material mit einer guten Durchlässigkeit erfüllt ist.

4. Vorbeugender Radonenschutz

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes. Nach den bisher vorliegenden Kenntnissen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie befindet es sich in einer geologischen Einheit, in die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als auffällig / erhöht charakterisiert ist. Dabei lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann. Es handelt sich bei dieser Einschätzung somit nur um eine Prognose für ein bestimmtes Gebiet, die als Entscheidungsfolge zu verstehen ist.

Für die als auffällig/erhöht charakterisierten geologischen Einheiten wird empfohlen, beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschusses nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonenschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StrnSchV durchzuführen.

5. Ausbau der Forststraße / K 8014

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Forststraße / K 8014 soll ausgebaut werden. Für den Ausbau der Kreisstraße liegt eine Voruntersuchung (Leistungsphase 2) vor.

Sollten die Anliegerzufahrten vor dem Straßenausbau angelegt und damit Arbeiten am Straßenkörper notwendig werden, wird auf die Zustimmungspflicht gemäß § 18 des Straßen-gesetzes für den Freistaat Sachsen (Sächsisches Straßengesetz - SächsStrG) hingewiesen.

Nach Abschluss des Straßenausbaus wird eine Straßenschlussvermessung durchgeführt und alle betroffenen Flurstücke werden entsprechend ihrer Nutzung den jeweiligen Baulastträgern oder betroffenen Dritten zugeordnet.

6. Hinweise zu DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen und DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Weinböhla, Rathausplatz 2, 01689 Weinböhla, Bauamt, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

6. Ausfertigungsvermerk

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07/2018 ‚Wohnbebauung Am Vogel‘ in der Fassung vom 12.02.2021, redaktionell ergänzt 19.08.2021, bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) (1 Blatt), wird hiermit ausgesetzt.

7. Bekanntmachungsvermerk

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am 25.10.2021 im Mitteilungs- und Amtsblatt der Gemeinde Weinböhla Nr. 10/2021 öffentlich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB und weiter auf Fairigkeit und Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 bzw. Abs. 4 BauGB sowie auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 SächsGemO hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans als Satzung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Am 25.10.2021

Weinböhla, den _____ Siegel _____ Bürgermeister

Weinböhla,