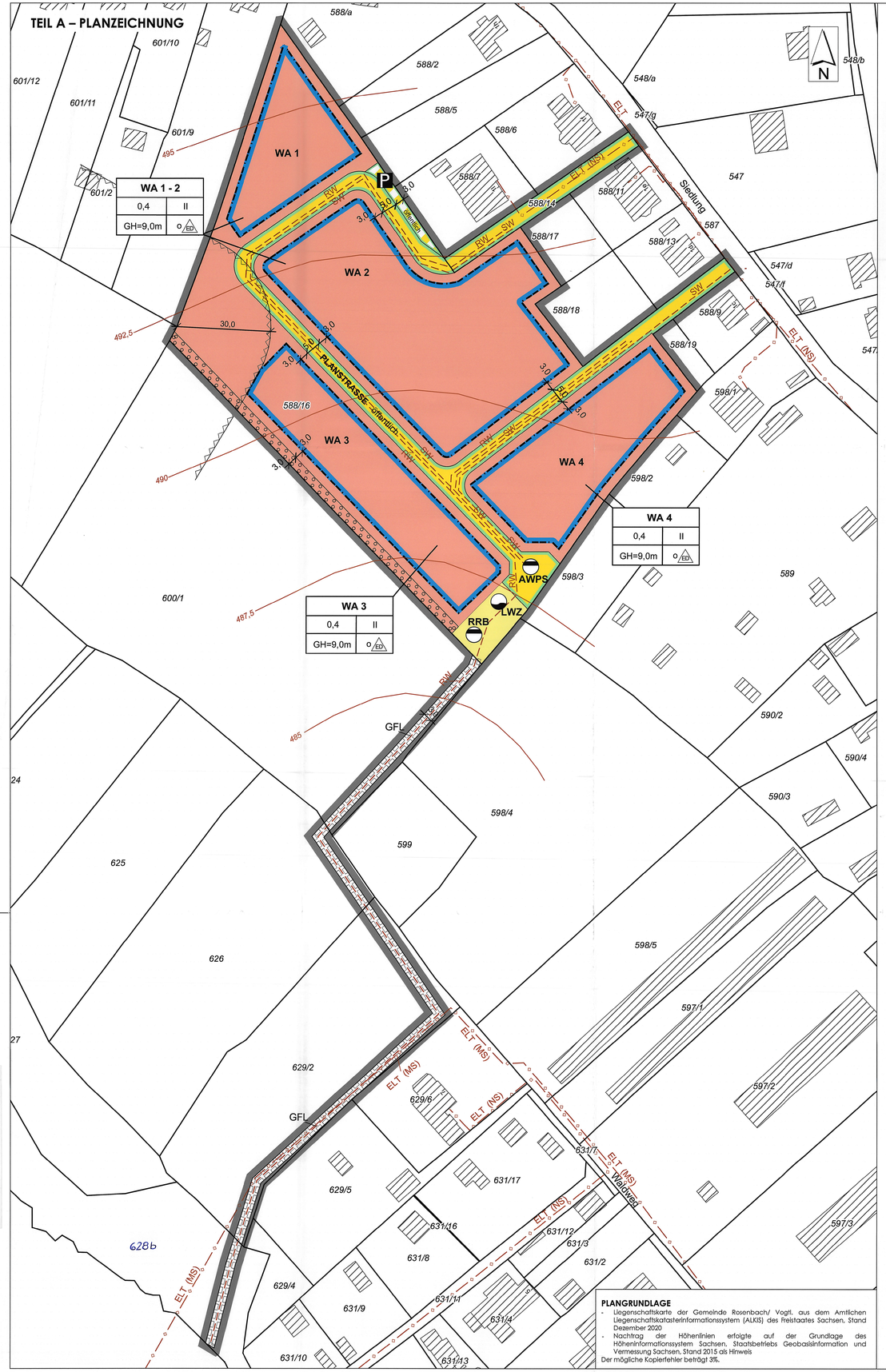
TEIL A – PLANZEICHNUNG



PLANGRUNDLAGE
- Liegenschaftskarte der Gemeinde Rosenbach/ Vogtl. aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand Dezember 2020
- Nachtrag der Höhenlinien erfolgte auf der Grundlage des Höheninformationssystem Sachsen, Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Stand 2015 als Hinweis

Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB)

z.B. 0,4 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. GH=9,0m – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o – offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P – Öffentliche Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für die Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung, öffentlich mit der Zweckbestimmung:

LWZ – Löschwasserzisterne

RRB – Regenrückhaltebecken

AWPS – Abwasser-Pumpstation

7. Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Zweckbestimmung: Waldabstand gemäß §25 SächsWaldG

Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Planzeichen der Plangrundlage

Flurstücksgrenze

588/16 – Flurstücksnummer

Gebäudebestand

9. Hinweise

Maßangabe in m

487.5 – Übernahme Höhenlinien in DHHN2016

geplante Leitungen, unterirdisch:
Zweckbestimmung:
SW – Schmutzwasser
RW – Regenwasser

vorhandene Leitungen, unterirdisch:
Zweckbestimmung:
MS – ELT - Mittelspannungskabel
NS – ELT - Niederspannungskabel

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Höhe bauliche Anlagen	Bauweise

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

(1) Zulässige Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 4) nach § 4 BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.

(3) Ausnahmsweise zulässige Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO:
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

(4) Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO:
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Sie sind daher unzulässig.

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

(1) Im Baugebiet ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig (§ 17 BauNVO).

(2) Die Zahl der Vollgeschosse darf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß betragen (§ 20 Abs. 1 BauNVO).

(3) Die zeichnerisch festgesetzte Gebäudehöhe von 9,0 m im allgemeinen Wohngebiet (WA 1- WA 4) ist als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen sind nicht zulässig.

(4) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut.

(5) Der untere Bezugspunkt ist die jeweilige mittlere Straßenoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche der Planstraße.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) In den Baugebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

(2) Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

(3) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um max. 1,0 m (z.B. Treppenhäuser, Hauseingänge, Terrassen) ist zulässig.

4. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

(1) In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen ist ein Regenrückhaltebecken „RRB" und eine integrierte Löschwasserzisterne „LWZ" als Zweckbestimmung festgesetzt.

(2) Zum Schutz vor Überflutungen und Überlastung der Kanalisation wird das anfallende Niederschlagswasser vorübergehend in einem Regenrückhaltebecken (RRB) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 84 m³ zwischengespeichert und über einen Ableitungsweg in den nächsten Vorfluter (Krachlitzbach) weitergeleitet.

(3) In dem Regenrückhaltebecken ist eine geschlossene Löschwasserzisterne mit einer permanenten Löschwasserreserve von 60 m³ Löschwasser integriert.

(4) Unter der Wendemöglichkeit im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine Abwasser- Pumpstation (AWPS) errichtet.

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

(1) Um Gefährdungen von Tierarten zu vermeiden oder zu minimieren ist festgesetzt, dass die Baufeldfreimachung sowie Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Winterhalbjahr (1.10 – 28.02), also außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen muss.

6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Geh-, Fahr, und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Rosenbach/ Vogtl. für die Regenwasserableitung und deren Unterhaltung.

7. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

(1) Bei technischen Anlagen, wie Luft-Wärme-Pumpen, sind TA-Lärm Richtlinien einzuhalten. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Kraft-Wärme-Pumpe-Anlagen ist unzulässig. Der Abstand zwischen der Baugrenze und dem Geltungsbereich von 3 m ist einzuhalten.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB ist durch den Eingriffsverursacher auf der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen, entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine zweireihige Strauchreihe aus mind. 3 standortgerechten Sträuchern nach Liste B anzulegen.
Pflanzschema: zweireihig, diagonal versetzt im Pflanzabstand von 0,75 m.
Pflanzmaterial: Baumschulware

Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

(2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Pro Grundstück sind je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum der Artenliste A mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm oder ein Obstgehölz der Artenliste C oder 5 Sträucher der Artenliste B zu pflanzen. Der Erhalt vorhandener Bäume ist dabei anzurechnen.

Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahme ist der Gemeinde Rosenbach/ Vogtl. anzuzeigen.

(3) Die Pflanzungen sind unter Beachtung des sächsischen Nachbarschaftsgesetz (SächsNRG) vorzunehmen.

(4) Die festgesetzten Kompensationspflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.

(5) Die gesamten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 2 Pflanzperioden nach Baubnahme umzusetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§9 (4) BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

(2) Die Verwendung glänzender oder glasierter Dacheindeckungen oder Dacheindeckungen mit reflektierender Oberfläche ist nicht zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(1) Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

(2) Öffentliche Stellplätze und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen

(3) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

3. Stellplätze

(1) Auf jedem Grundstück sind zwei Stellplätze vorzuhalten.

III. Hinweise

(1) Die bauausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

(2) Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, ist die Beseitigung vorhandener Gehölze nur außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

(3) Das Plangebiet ist der Frostwirkungszone II zuzuordnen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S.3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

IV. Artenliste

Liste A - Bäume (heimische Arten)
Mindestgröße: Hochstamm, 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm Höhe

- Winter-Linde – Tilia cordata
- Sommer-Linde – Tilia platyphyllos
- Berg-Ahorn – Acer pseudoplatanus
- Trauben-Eiche – Quercus petraea
- Stiel-Eiche – Quercus robur
- Eberesche – Sorbus aucuparia
- Wild-Apfel – Malus sylvestris
- Wildbirne – Pyrus pyrtaster
- Vogel-Kirsche – Prunus avium
- Hänge-Birke – Betula pendula
- Gemeine Esche – Fraxinus excelsior

Liste B - Sträucher (heimische Arten)
Mindestqualität: 2x verpflanzt 100/150 cm

- Schwarzer-Holunder – Sambucus nigra
- Wild-Rosen – Rosa spec.
- Schlehe – Prunus spinosa
- Weissdorn – Crataegus spec.
- Hasel – Corylus avellana
- Weiden – Salix spec.
- Gemeiner Schneeball – Viburnum opulus
- Hainbuche – Carpinus betulus

Liste C – Obstsorten (heimische Arten)

- Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

Bebauungsplan
„Wohngebiet Lerchenberg"

Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706) in Verbindung mit § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425) wird auf Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Rosenbach/ Vogtl. vom . .21 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom . .21 , AZ der **Bebauungsplan „Wohngebiet Lerchenberg"** als Satzung erlassen.

§1
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung

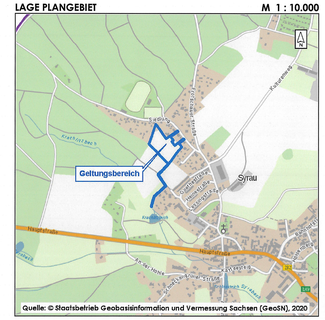
§2
Der Bebauungsplan besteht aus:
- Teil A der Planzeichnung M 1: 500 und
- Teil B den textlichen Festsetzungen

in der Fassung 01/2021

§3
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Rosenbach/ Vogtl., den . .21 Siegel Bürgermeister

LAGE PLANGEBIET M 1 : 10.000


Geltungsbereich
Syrau
Kauschwitz
Kraftstr.
Krachlitzbach
Waldweg
Siedlung
Eichenweg
Lerchenberg
Am Lerchenberg
Am Eichenweg
Am Waldweg
Am Siedlungsweg
Am Krachlitzbach
Am Kraftstr.
Am Kauschwitzer Weg
Am Syrauer We