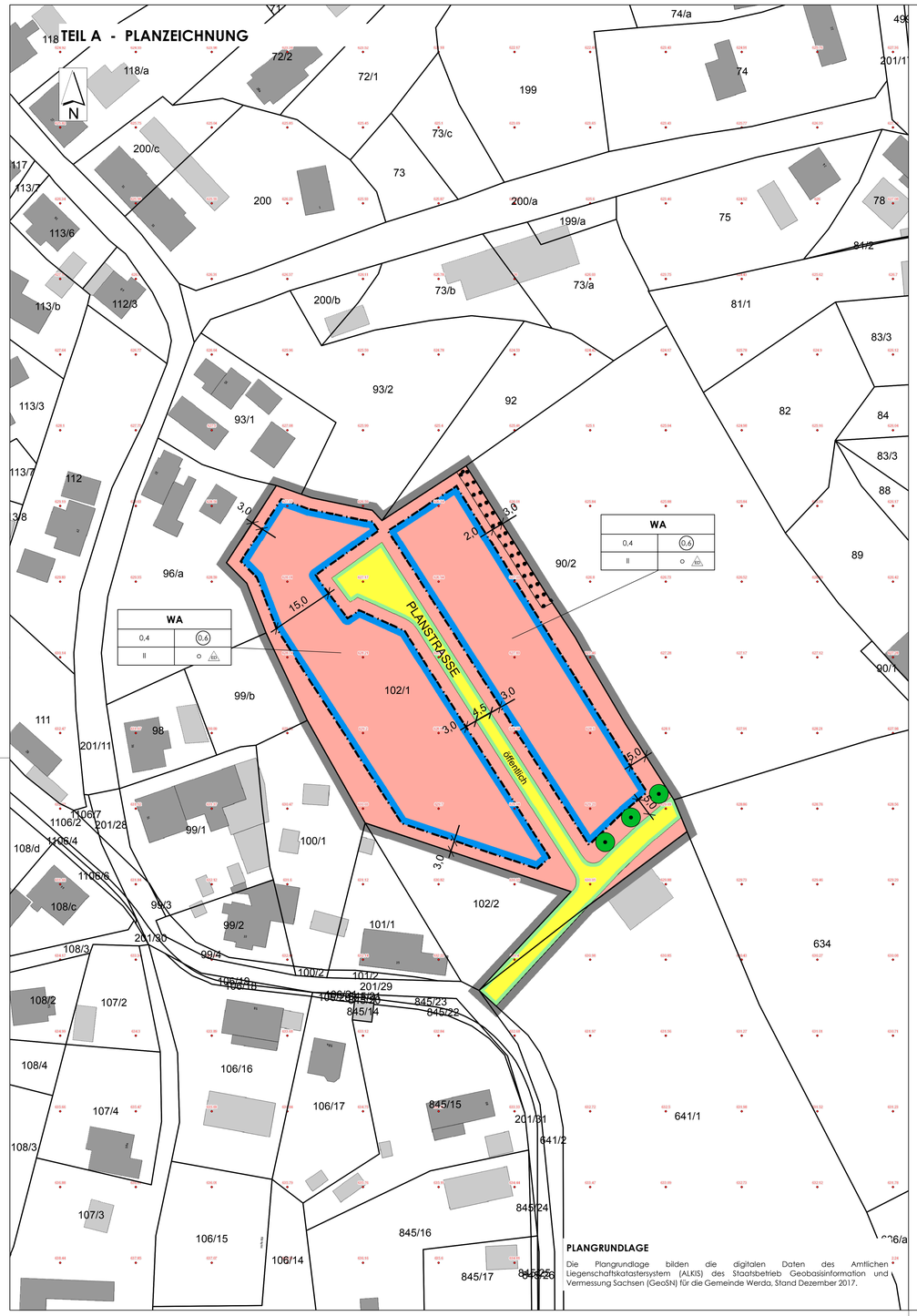
TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (§19 BauNVO) – als Höchstmaß

z.B. 0,6 — Geschossflächenzahl (§20 BauNVO) – als Höchstmaß

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO) – als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise (§22 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§23(3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§9(1) Nr.11 BauGB)

öffentlich — Verkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1) Nr.25b BauGB)

Erhaltung Bäume

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)

7. Hinweise

3.00 — Maßangabe in m

628.21 — Höhenpunkte in DHHN92

Flurstücksgrenze

102/1 — Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1063)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S.146), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2017 (SächsGVBl. S.626)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage bilden die digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasterssystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Gemeinde Werda, Stand Dezember 2017.

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

(1) Die Baufläche werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

(2) 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 und eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 zulässig.

(2) Die Zahl der Vollgeschosse darf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß betragen.

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

(1) Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA- Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(2) Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Garagen und Carports sind mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie im Grundstück einzuordnen.
Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

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

(1) Die Randbegrünung (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) entlang der nordöstlichen Baugebietsgrenze ist als freiwachsende Strauchpflanzung (empfohlene Artenliste B) anzulegen. Vorhandene Gehölzbestände können einbezogen werden.

(2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Pro Grundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum der Artenliste A mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm oder ein Obstgehölz Artenliste C zu pflanzen. Der Erhalt vorhandener Bäume ist anrechenbar.

(3) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Zur Eindeckung der Dächer sind nur schiefer- oder anthrazitfarbene sowie dunkelgraue Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung unter 15° können begrünt werden.

(2) Im Baugebiet sind Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

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

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

III. Hinweise

(1) Sollten Spuren bisher unbekannten alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 4 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.

(2) Aus dem Plangebiet sind keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt, können aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei konkreten Baumaßnahmen sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

(3) Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodenSchG bekannt werden, so ist dies dem Referat 23.5 Abfallrecht- und Bodenschutz des LRA Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.

(4) Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.

(5) Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet geogen bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in dauerhaften Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück abklären zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

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
- Spitz-Ahorn	Acer platanoides
- Rot-Buche	Fagus sylvatica
- Trauben-Eiche	Quercus petraea
- Stiel-Eiche	Quercus robur
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Wild-Apfel	Malus sylvestris
- Wildbirne	Pyrus pyraster
- Vogel-Kirsche	Prunus avium
- Hänge-Birke	Betula pendula
- Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
- Feld-Ulme	Ulmus minor

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

- Schwarzer-Holunder	Sambucus nigra
- Wild-Rosen	Rosa spec.
- Schlehe	Prunus spinosa
- Himbeere	Rubus idaeus
- Brombeere	Rubus fruticosus
- Weissdorn	Crataegus spec.
- Hasel	Corylus avellana
- Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
- Weiden	Salix spec.
- Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
- Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Feldahorn	Acer campestre

Liste C – Obstsorten (Heimische Arten)

- Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Werda hat in seiner Sitzung am 16.01.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 02/2018 vom 02.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Wohngebiet „Werda Süd", Gemeinde Werda soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt werden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Öffentlichkeit wurde nach § 13a Abs. 3 BauGB Gelegenheit gegeben, in der Zeit von . . bis . . sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Werda, den . . Siegel Bürgermeisterin

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Wohngebiet „Werda Süd", Gemeinde Werda in der Fassung 12/2017 mit Begründung wurde am 16.01.2018 durch den Gemeinderat der Gemeinde Werda gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Werda, den . . Siegel Bürgermeisterin

3. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom . . bis zum . . Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zeitgleich erfolgte mit Schreiben vom . . eine Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs.2 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 02/2018 vom 02.03.2018 erfolgt.
Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom . . bis zum . . zusätzlich auf die Internetseite der Gemeinde und das Zentrale Landesportal Bauleitplanung Sachsen eingestellt und darüber zugänglich gemacht.

Werda, den . . Siegel Bürgermeisterin

4. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand . . . . . bestätigt.
Die Vollständigkeit des Gebäudebestandes wird nicht bestätigt.
Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt Vogtlandkreis
Amt für Kataster und Geoinformation
Plauen, den . . Siegel Amtsleiter

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Werda hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am . . geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Werda, den . . Siegel Bürgermeisterin

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Werda am . . als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Werda, den . . Siegel Bürgermeisterin

7. Die Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) Wohngebiet „Werda Süd", Gemeinde Werda, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch die Bürgermeisterin am . . ausgefertigt.

Werda, den . . Siegel Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am . . im Amtsblatt/ Mitteilungsblatt Nr. . . . . ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39-42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Werda, den . . Siegel Bürgermeisterin

9. Die Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) Wohngebiet „Werda Süd", Gemeinde Werda, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde dem Landratsamt Vogtlandkreis am angezeigt.

Werda, den . . Siegel Bürgermeisterin

SATZUNG
der Gemeinde Werda
über den Bebauungsplan
Wohngebiet "Werda Süd", Gemeinde Werda

Auf Grund des § 10a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) sowie nach §89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588) in Verbindung mit §4 der Sächsischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S.146), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2017 (SächsGVBl. S.626) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Werda am . . der **Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) Wohngebiet „Werda Süd", Gemeinde Werda** als Satzung beschlossen.

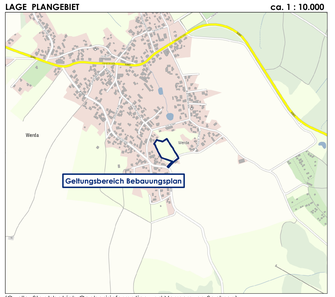
§ 1 Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Wohngebiet „Werda Süd", Gemeinde Werda.

§ 2 Der Bebauungsplan Wohngebiet „Werda Süd", Gemeinde Werda besteht aus dem Teil A - Planzeichnung M 1:500 und dem Teil B – Text.

§ 3 Der Bebauungsplan Wohngebiet „Werda Süd", Gemeinde Werda tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Werda, den . . Siegel Bürgermeisterin

LAGE PLANGEBIET **ca. 1 : 10.000**



(Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)

GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

GEMEINDE WERDA
VOGTLANDKREIS

BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "WERDA SÜD", GEMEINDE WERDA

BEARBEITUNGSSTAND :	ENTWURF	12/2017
DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS :	- TEIL A – PLANZEICHNUNG	M 1:500
	- TEIL B - TEXT	

PLANVERFASSER:
BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ
LEIPZIGER STRASSE 207
09114 CHEMNITZ
TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177
e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG:

BLATTGRÖSSE: 1240 x 700