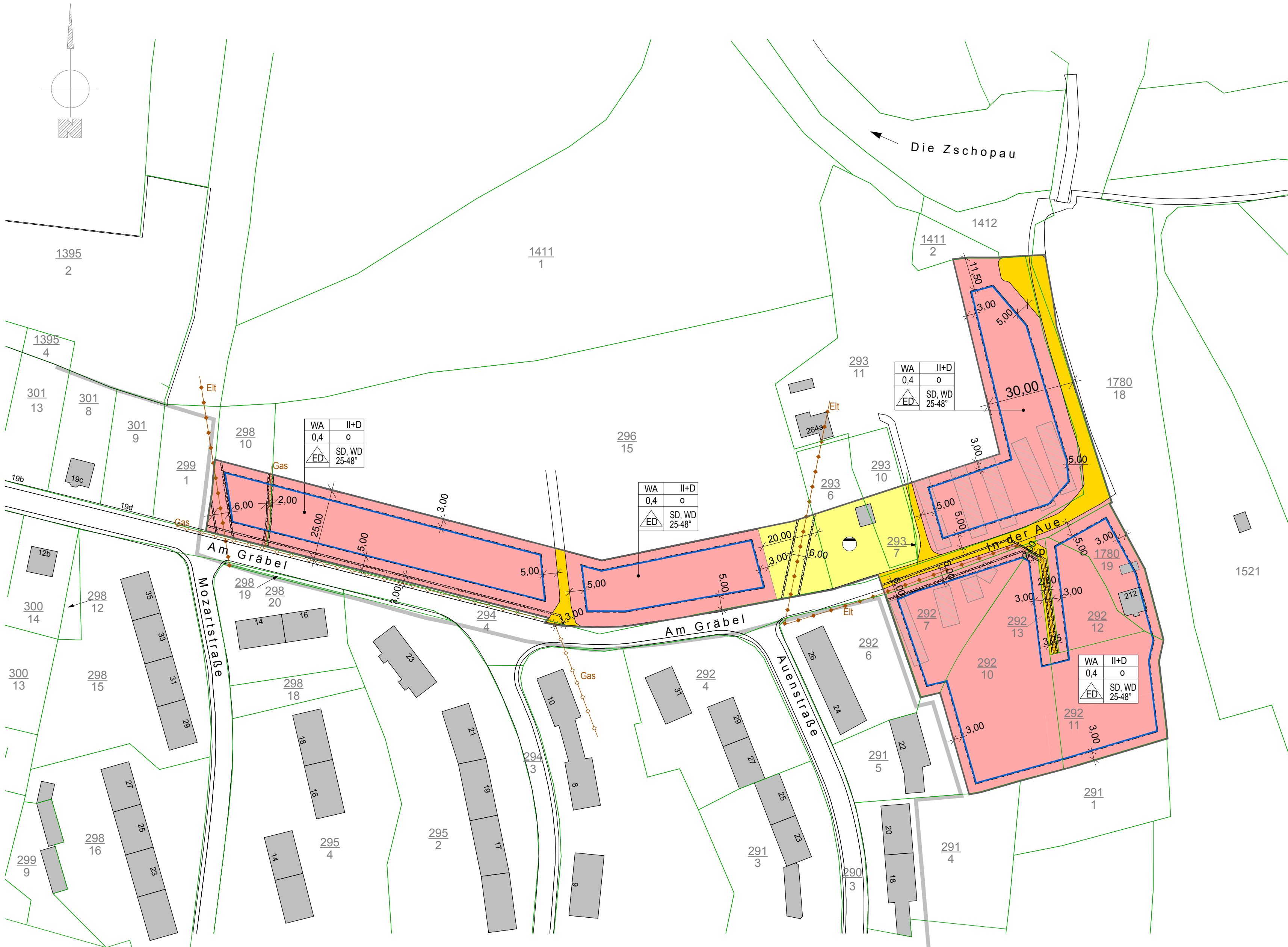


Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Sonstige Planzeichen
WA Allgemeines Wohngebiet (WA) §9 (1) BauGB i.V.m. §4 BauNVO	mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB zugunsten MITNETZ (EIT) und inetz (Gas)
P private Verkehrsfläche §9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB i.V.m. §4 BauNVO	SD, WD Dachform Satteldach (SD), Walmdach (WD), §89 (1) Nr.1 SächsBO
SD, WD Straßenverkehrsfläche §9 (1) Nr. 11	25 - 48° Dachneigung als Mindest- u. Höchstmaß §89 (1) Nr.1 SächsBO
Gas Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung Zweckbestimmung: Abwasser §9 (1) Nr. 12 BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 (7) BauGB
II+D Grundflächenzahl als Höchstmaß §9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §516 u. 19 BauNVO	Grenze des räuml. Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Abrundungssatzung vom April 1994/ Januar 1995
ED Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. mit §§ 16 u. 20 BauNVO	Hauptversorgungsleitungen
Bauweise Einzel- u. Doppelhäuser zulässig §22 (2) BauNVO	Leitungen unterirdisch (nachrichtlich übernehmen)
O offene Bauweise §9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. §22 (2) BauNVO	Leitungen oberirdisch (nachrichtlich übernehmen)
Baugrenze §9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. mit §23 (3) BauNVO	Zweckbestimmung:
	EIT Elektroleitungen
	Gas Gasleitungen

2. Kartenzeichen

	Bebauung, Bestand
	aus Luftbild übertragener Gebäudebestand
196 1	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze

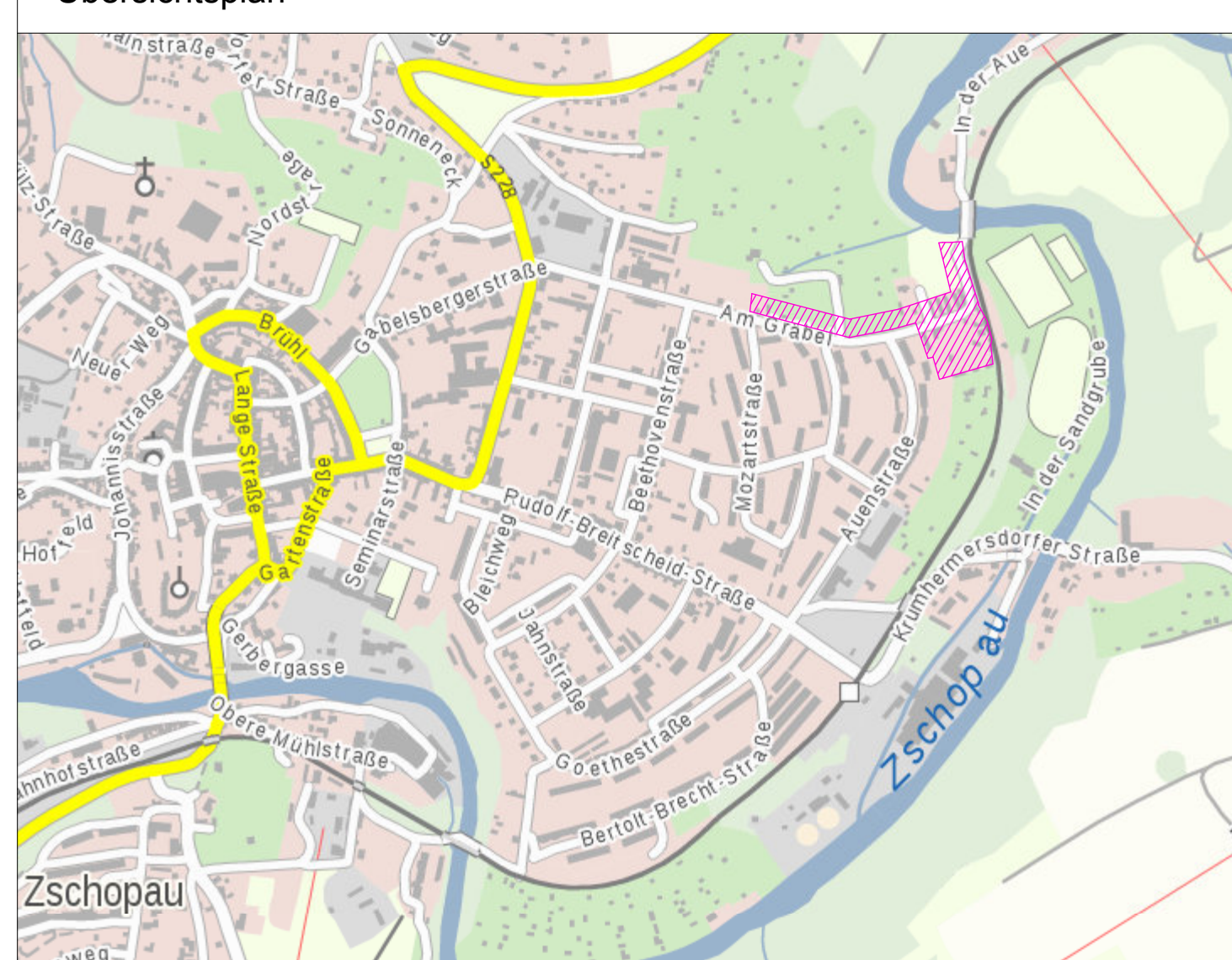
3. Hinweise

	Bemaßung, Einmessung
--	----------------------

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Einzel- u. Doppelhäuser	Dach

Übersichtsplan



Teil B - Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 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, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe- ist zulässig.
 - 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 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse wird innerhalb des gesamten Geltungsbereiches auf 2 Vollgeschoss + Dachgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern und Doppelhaushälften wird auf zwei begrenzt.
 - 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.
- 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.
- 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)

- Gestaltung der baulichen Anlagen
 - Dächer
 - Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 25° 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.
 - Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind: Putzausführungen, Holzfassaden oder verschieferte Flächen
- 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 Festsetzungen zum Artenschutz

- Zur Vermeidung der Verletzung von Artenschutzrechtlichen Verboten muss die Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Gartenläuben außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Anfang März erfolgen. Die Gartenläuben sind direkt vor dem Abriss auf Anwesenheit von Fledermäusen zu prüfen und ggf. Vergärungsmaßnahmen durchzuführen. Im Umfeld des Geländes sollten folgende Nisthilfen bzw. Quartiere zur Anbringung an Bäumen bereitgestellt werden (Erzeugnisse der Fa. Hasselfeld o.ä.):
- 3 Nisthöhlen/ Nistkasten mit ovalem Flugloch (U-OVAL o.ä.) zur Montage an Bäumen
 - 3 Nistkästen mit 32 mm Rundloch (R-32 o.ä.) zur Montage an Bäumen
 - 3 Nistkästen für Trauerschnäpper (TS-30 o.ä.) zur Montage an Bäumen
 - 3 Nistkästen für Nischenbrüter (NBH o.ä.) zur Montage an Bäumen
 - 3 Nistkästen für Kleinmeisen (M2-27 o.ä.) zur Montage an Bäumen
 - 1 Sperlingskoloniehäuser Nistkasten für Sperlinge (SPMQ o.ä.) zur Montage an Gebäuden
 - 1 Fledermaus-Spaltenkasten für Kleinfledermause (FSK-TB-KF o.ä.) zur Montage an Bäumen
 - 1 Fledermausgroßraumröhre (FGR o.ä.) zur Montage an Bäumen
 - 2i Fledermaus Fassadenflachkasten mit Rückwand (FFAK-R o.ä.) zur Montage an Gebäuden
- Die Festlegung geeigneter Montageorte der Quartierkästen bzw. Nisthilfen erfolgt im Zuge einer ökologischen Baubegleitung im Rahmen der Baufeldfreimachung durch die Stadt Zschopau.

IV. HINWEISE

- Bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist die Abstandsregelung nach BundesimmissionschutzVO einzuhalten!
- da das Vorhaben in einem alten Bergbaubereich liegt, ist das Vorhandensein nichtklassischer Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Falls im Rahmen des Vorhabens Spuren alten Bergbaus angetroffen und mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halde- und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
- Das Plangebiet liegt vermutlich in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft auftreten. Zum Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.
- Zeigen sich im Rahmen der geplanten Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) im Boden, sind diese dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirge anzuzeigen.
- Für die Errichtung von Neubauten wird eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung empfohlen
- Sollten bei der Bauausführung kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen sowie der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst und die nächste Polizeidienststelle zu informieren.
- Bauausführende Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfinden gemäß §20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Gräbel" wurde vom Stadtrat am 06.11.2019 Beschluss Nr. 29 beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Zschopau vom 27.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Datum, Unterschrift Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am 06.11.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Datum, Unterschrift Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Gräbel" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.12.2019 bis 06.01.2020 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können am 27.11.2019 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Ebenso wurden die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Zschopau und dem Beteiligungsportal des Landes Sachsen veröffentlicht. Datum, Unterschrift Oberbürgermeister
- Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 05.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung informiert. Datum, Unterschrift Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 15.07.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Datum, Unterschrift Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 04.11.2020 (Beschluss Nr.117) vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom 04.11.2020 (Beschluss Nr.117) gebilligt. Datum, Unterschrift Oberbürgermeister
- Aufgrund eines Verfahrensfehlers wurde die Öffentliche Auslegung nochmals wiederholt. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Gräbel" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.05.2021 bis 04.06.2021 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können am 24.04.2021 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Ebenso wurden die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Zschopau und dem Beteiligungsportal des Landes Sachsen veröffentlicht. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt worden. Datum, Unterschrift Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am (Beschluss Nr.....) vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Datum, Unterschrift Oberbürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom AZ..... erteilt. Datum, Unterschrift Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Datum, Unterschrift Oberbürgermeister
- 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 Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Stadtrat 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 Möglichkeit, Schadensansprüche 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 Oberbürgermeister

Präambel

Aufgrund von §1 Abs.3 und §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2634), geändert am 08.08.2020 (BGBl. S.1728) und § 89 SächsBO hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zschopau diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.

Bebauungsplan "Am Gräbel", Große Kreisstadt Zschopau im beschleunigten Verfahren nach §13a i.V.m. §13b BauGB

Große Kreisstadt Zschopau Altmarkt 2 09405 Zschopau	Planfreigabe:
Entwurf	
Datum: 21.04.2021	Planersteller: Dipl.-Ing. Andrea Brauer - Freie Architektin - Walckirchner Str. 8, 09504 Zschopau Tel.: (03725) 3437700, Fax: (03725) 3437701
Maßstab: 1:1000	