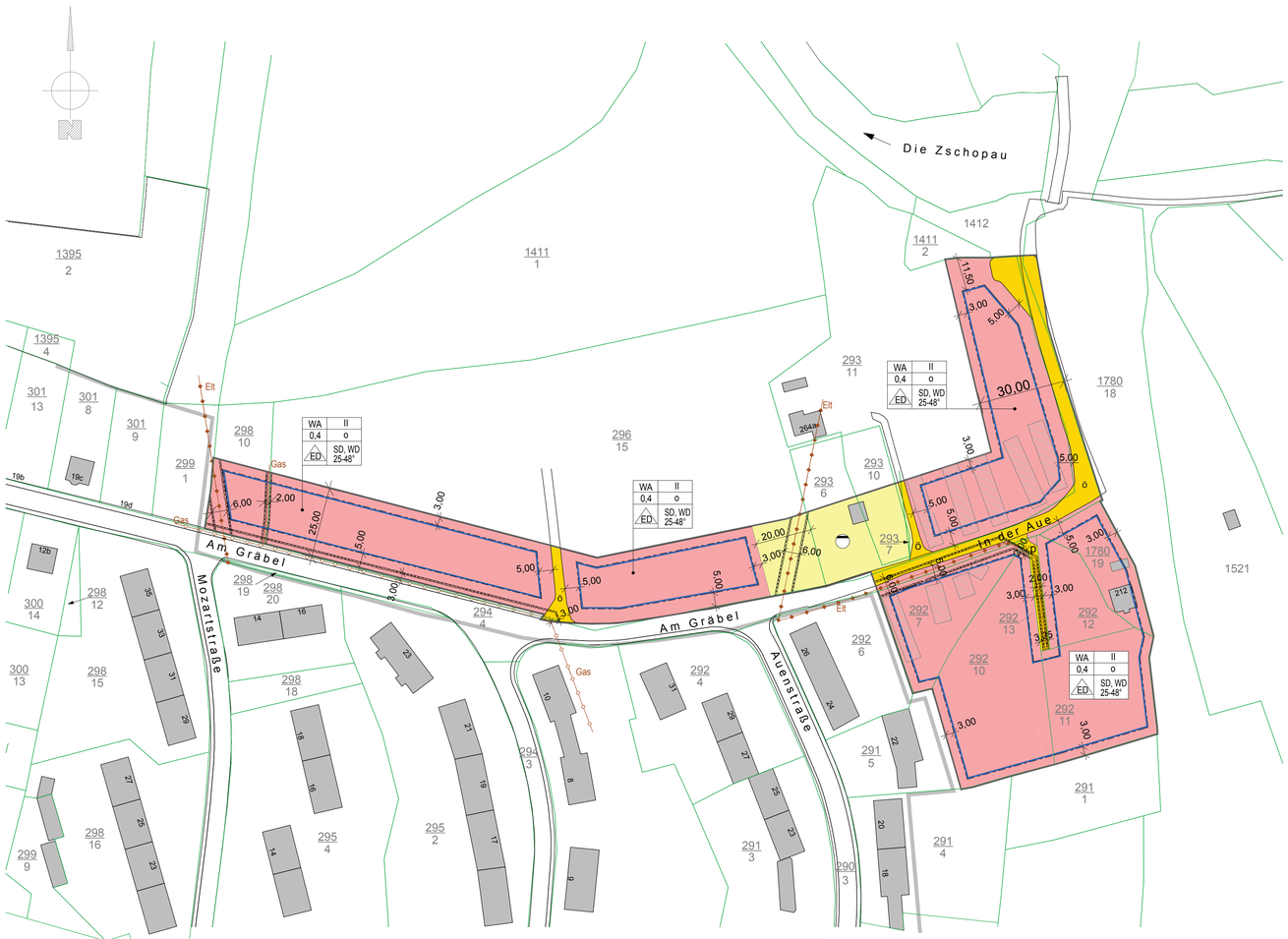
Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) §9 (1) BauGB i.V. m. §4 BauNVO

Verkehrsfläche

P — private Verkehrsfläche §9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB i.V. m. §4 BauNVO

Ö — Straßenverkehrsfläche §9 (1) Nr. 11

Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung Zweckbestimmung: Abwasser §9 (1) Nr. 12 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — 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. mit §§ 16 u. 20 BauNVO

Bauweise

ED — Einzel-u. Doppelhäuser zulässig §22 (2) BauNVO

O — offene Bauweise §9 (1) Nr.2 BauGB i.V. m. §22 (2) BauNVO

Baugrenze §9 (1) Nr.2 BauGB i.V. mit §23 (3) BauNVO

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr-u. Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB zugunsten MITNETZ (Elt) und inetz (Gas)

SD, WD — Dachform Satteldach (SD), Walmdach (WD), §89 (1) Nr.1 SächsBO

25 - 48° — Dachneigung als Mindest-u. Höchstmaß §89 (1) Nr.1 SächsBO

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

Grenze des räuml. Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Abrundungssatzung vom April 1994/ Januar 1995

Hauptversorgungsleitungen

Leitungen unterirdisch (nachrichtlich übernommen)

Leitungen oberirdisch (nachrichtlich übernommen)

Zweckbestimmung:

Elt — Elektroleitungen

Gas — Gasleitungen

2. Kartenzeichen

Bebauung, Bestand

aus Luftbild übertragener Gebäudebestand

196/1 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

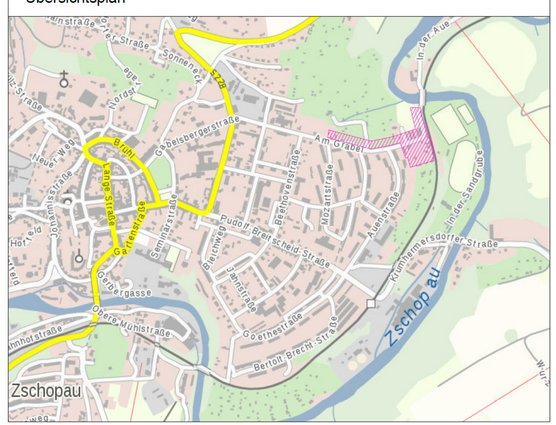
3. Hinweise

5 — Bemaßung, Einmessung

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Übersichtsplan



Weitere Rechtsgrundlagen:
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (Sächsische Gemeindeordnung - SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 105 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

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 Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe- ist zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§§ 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 Vollgeschosse 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 und Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 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. 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-und Walmdächer mit Dachneigungen von 25° bis 48°
- Farben: rotorange bis rotbraun und anthrazit
- Flach- und Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig
  Die Dacheindeckungen sind als harte Bedachung auszuführen. Dächer aus Blech-, Stahl- oder Aluminiumprofilen sind matt oder mit Farbbeschichtungen zu versehen. Spiegelnde oder glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Der Einsatz von Solaranlagen auf Dachflächen ist zulässig.

1.2 Fassaden- und Wandgestaltung
Zulässig sind: Putzausführungen, Holzfassaden oder verschieferte 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 Festsetzungen zum Artenschutz

Zur Vermeidung der Verletzung von Artenschutzrechtlichen Verboten muss die Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Gartenlauben außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Anfang März erfolgen. Die Gartenlauben sind direkt vor dem Abriss auf Anwesenheit von Fledermäusen zu prüfen und ggf. Vergrämungsmaßnahmen 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 anBäumen
- 3 Nistkästen für Kleinmeisen (M2-27 o.ä.) zur Montage an Bäumen
- 1 Sperlingskoloniehaus Nistkasten für Sperlinge (SPMQ o.ä.) zur Montage an Gebäuden
- 1 Fledermaus-Spaltenkasten für Kleinfledermäuse (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 und deren Anbringung erfolgt im Zuge einer ökologischen Baubegleitung im Rahmen der Baufeldfreimachung durch die Stadt Zschopau.

IV. HINWEISE

1. Bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist die Abstandsregelung nach BundesimmissionsschutzVO einzuhalten"

2. da das Vorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger 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 Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

3. Das Plangebiet liegt in einem Radonvorsorgegebiet, das mit Allgemeinverfügung vom 31.12.2020 festgelegt und in Kraft getreten ist. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz von Radon zu erfüllen. Beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind neben einem Feuchteschutz ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen.
4. 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.

5. Für die Errichtung von Neubauten wird eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung empfohlen

6. Sollten bei der Bauausführung kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen sowie der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst und die nächste Polizeidienststelle zu informieren.

7. Bauausführende Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß §20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.

Verfahrensvermerke

1. 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

2. Der Stadtrat hat am 06.11.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

……
Datum, Unterschrift Oberbürgermeister

3. 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

4. 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

5. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am15.07.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

……
Datum, Unterschrift Oberbürgermeister

6. 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

7. 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 28.04.2021 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

8. 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

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom … …… AZ…… erteilt.

……
Datum, Unterschrift Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

……
Datum, Unterschrift Oberbürgermeister

11. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom…… bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

……
Datum, Unterschrift

12. 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, Entschädigungsansprüche 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

P r ä a m b e l

Aufgrund von §1 Abs.3 und §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. S.2939) und § 89 SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert, hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zschopau diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.

……
Datum, Unterschrift Oberbürgermeister

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

Große Kreisstadt Zschopau
Altmarkt 2
09405 Zschopau

Datum:
21.04.2021
red. geändert 25.11.2021

Maßstab:
1:1000

Planersteller:

Dipl.-Ing. Andrea Brauer
- Freie Architektin -
Waldkirchener Str. 8; 09504 Zschopau
Tel.: (03725) 3437700, Fax: (03725) 3437701