



PLANZEICHEN nach Plan ZVO

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

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO

GRZ 0,6 Geschosflächenzahl §§ 16, 17 und 20 BauNVO

II Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse §§ 16 und 20 (1) BauNVO

3. Bauweise § 9 (1) Nr.1 BauGB

O Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr.2 BauGB

Baugrene § 23 (3) BauNVO

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern §9 (1) Nr.25a BauGB Pflanzliste laut Teil B - textliche Festlegung als 3-reihige geschlossene Hecke

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

Anpflanzung Bäume

Erhaltung Bäume

Anpflanzung Sträucher

Erhaltung Sträucher

7. Sonstige Planzeichen

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

Table with 2 columns: Allgemeine Wohngebiet, Grundflächenzahl, Nur Einzelhäuser; and 2 columns: Maximale Anzahl Vollgeschosse, Traufhöhe, Offene Bauweise.

Planungsrechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung d er 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 1990 (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung d es Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 d es Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in d er Fassung d er Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGV Bl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGV Bl. S. 706)
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGV Bl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGV Bl. S. 425)
Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

Teil B Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO Zulässig sind:

Wohngebäude

Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Spesewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Geschosflächenzahl (GRZ) sowie durch die max. Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl GRZ: 0,3 Geschosflächenzahl GFZ: 0,6 Zahl der Vollgeschosse maximal: II

1.2.1 Höhenmäßige Einordnung

Die Oberkante Rohfußboden - Erdgeschoss darf nicht mehr als maximal 0,80 m über das angrenzende Gelände hinausragen. Bezugspunkt ist die jeweilige mittlere Geländehöhe der Straßenoberkante der Anliegerstraße vor dem Baugrundstück.

1.3 Bauweise

Die Bauweise ist als offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Pro Grundstück ist nur ein Hauptgebäude zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt.

1.4.1 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straße. Erforderliche Stauräume sind auf den Baugrundstücken anzulegen.

1.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich in Zisternen für die Brauchwassernutzung oder Gartenbewässerung zu sammeln. Die Zisternen sind mit 6 m³ Fassungsvermögen / 100m² versiegelter Fläche zu dimensionieren. Das Überlaufwasser aus den Zisternen muss auf dem Grundstück durch Rigolen oder Sickerschächte versickern. Für die Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz die Erlangung einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde erforderlich.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingte Maß zu beschränken. Private Wege, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen sind mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen. Der im Zuge von Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist, für einen sinnvollen Zweck und Nutzung, bei bautechnischer Eignung, wenn möglich am Standort wieder einzubauen. Sollte überschüssiger Boden entsorgt werden, hat das unter Beachtung des SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) zu erfolgen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Forderungen der § 4 Abs. 1 und 5 Satz 1, § 5 sowie §2 Abs. 3 BBodSchG und des § 7 SächsABG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdraumes vermieden werden (Schadstoffentzüge, Versäuerung mit Abfällen). Im Verlauf der Baumaßnahme bekannt gewordene, schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG vom Bauherrn unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes anzuzeigen. Schädliche Bodenunreinigungen sind nach § 4 Abs. 5 BBodSchG zu beseitigen.

1.7 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Kompensation planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans am nördlichen Rand eine Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Die Fläche ist im Planfeld gekennzeichnet.

Maßnahmenbeschreibung: - Flächengröße 450 m² - Pflanzung von einheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste in Mindestqualität, 5 Laubbäume, 15 Sträucher, - Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 5 Jahren.

1.8 Grünordnung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Grundsätzlich sind die vorhandenen Bäume und Sträucher mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm (gemessen in 1,0m Höhe) zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die Grundstückszufahrten sind so zu legen, dass die entlang der westlichen Plangrenze stehende Baumreihe bestehen bleibt. Das bestehende Straßenbegleitgrün wird mit Pflege durch die Grundstückseigentümer festgesetzt. Vorhandene Lücken im Grünzug sind durch Bäume gem. Pflanzliste zu schließen.

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum der nachstehenden Pflanzliste für Bäume zu pflanzen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze (feldseitig) ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen mit einer 3 - reihigen, geschlossenen Hecke gem. Pflanzliste anzulegen. Grundsätzlich sind Bäume und Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden. Nachfolgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Laubbäume und Obstgehölze

Table with 3 columns: deutscher Name, lateinischer Name, Mindestqualität. Lists various tree species like Purpurweide, Birne, Doppelter Prinzenapfel, etc.

Sträucher

Table with 3 columns: deutscher Name, lateinischer Name, Mindestqualität. Lists various shrubs like Weigela, Haselnuss, Schlehe, etc.

Die Pflanzung von Koniferen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Das Anlegen von Schotter- und Steingärten ist unzulässig.

1.9 Archäologie

Das Vorhabenareal befindet sich im archäologischen Relevanzbereich. Bauvorhaben mit Bodeneingriffen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß §14 SächsDSchG. Werden zudem beim Vollzug der Planung unbekannt Funde entdeckt, sind diese unverzüglich der zuständigen Landesbehörde für Denkmalschutz anzuzeigen.

1.10 Stellplätze, Carports und Garagen

Pro Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze vorzusehen. Sollte entsprechend der SächsBO, gemäß der Nutzung der Grundstücke eine höhere Anzahl an Stellplätzen erforderlich werden, so ist diese höhere Anzahl an Stellplätzen vorzuhalten.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Fassadengestaltung

Glänzende Fassadengestaltungselemente sind nicht zulässig. Außenwände sind als geputzte Fassade oder mit Holz-, Klinker und Natursteinverkleidungen herzustellen.

2.1.2 Dachgestaltung

Für Haupt- und Nebengebäude sind Flach-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 50° zulässig. Für die Dachdeckung sind dunkle Materialien zu verwenden. Glänzende oder mehrfarbige Dachendeckungen sind nicht zulässig.

- Hinweise zur Planung

3.1 Erdbebenezone

Gemäß Sonderdruck im Sächsischen Amtsblatt vom 21.02.2014 liegt die Stadt Werdau in der Erdbebenezone 1. Die geologische Untergrundklasse ist mit R - felsartig klassifiziert. Die Vorgaben zum Bau in Erdbebengebieten (besonders DIN 4149, und DIN EN 1998- EUROCODE 8) sind zu beachten.

3.2 Artenschutz

Im Zuge der Gartengestaltung sind zur Umsetzung des Artenschutzes je Grundstück 2 Nisthilfen anzubringen.

3.3 Mutterboden

Dem Mutterboden gilt gem. § 202 BauGB besonderer Schutz. Er ist gesondert abzutragen, auf Mieten zu lagern und nach Bauende im Baugbiet zu nutzen.

3.4 Immissionsschutz

Bei der Bearbeitung der östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitlich begrenzte Geruchs-, Geruchs- und Staubimmissionen auftreten.

3.5 Archäologie

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Baulitätsgeleitetem Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d.h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder, etc.) archäologische Grabungen mit ausreichenden zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Bauvorhaben mit Bodeneingriffen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG.

3.6 Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderungen eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Werdau hat gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 25.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Werdau, den (Siegel) Unterschrift Oberbürgermeister

2. Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 11.03.2021 im Amtsblatt der Stadt Werdau bekannt gegeben.

Werdau, den (Siegel) Unterschrift Oberbürgermeister

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom Januar 2021 liegen in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 in der Stadtverwaltung Werdau, Gebäude Markt 10, Fachbereich Stadtentwicklung und Bau, Zi. 3.08, öffentlich aus und wurde gleichzeitig der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen über die Internetseite der Stadt Werdau und über das Zentrale Landesportal Bauleitplanung Sachsen zugänglich gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom 15.03.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten.

Werdau, den (Siegel) Unterschrift Oberbürgermeister

4. Am wurden vom Stadtrat der Stadt Werdau der Billigungs- und Auslegungsbefehl zum Entwurf des Bebauungsplans und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurde am im Amtsblatt der Stadt Werdau öffentlich bekannt gegeben.

Werdau, den (Siegel) Unterschrift Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom und die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen lagen im Zeitraum vom in der Stadtverwaltung Werdau, Gebäude Markt 10, Fachbereich Stadtentwicklung und Bau, Zi. 3.08, öffentlich aus und wurde gleichzeitig der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen über die Internetseite der Stadt Werdau und über das Zentrale Landesportal Bauleitplanung Sachsen zugänglich gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom um eine Stellungnahme gebeten.

Werdau, den (Siegel) Unterschrift Oberbürgermeister

6. Am wurde vom Stadtrat der Stadt Werdau in seiner Sitzung der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 42 „Abrundung Straße der Freundschaft“ in der Fassung vom wurde als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt. Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Bürgern, Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom mitgeteilt.

Werdau, den (Siegel) Unterschrift Oberbürgermeister

7. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke im Geltungsbereich betrifft ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht geprüft.

Glauchau, den (Siegel) Unterschrift Landratsamt Zwickau, Amt für Landliche Entwicklung und Vermessung (untere Vermessungsbehörde)

8. Die Stadt Werdau hat am die Genehmigung des Bebauungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde beantragt.

Werdau, den (Siegel) Unterschrift Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan wurde am Az. durch die höhere Verwaltungsbehörde - mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen - genehmigt.

Werdau, den (Siegel) Unterschrift Oberbürgermeister

10. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden bzw. -ergänzenden Beschluss des Stadtrates vom Erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet.

Werdau, den (Siegel) Unterschrift Oberbürgermeister

11. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Werdau, den (Siegel) Unterschrift Oberbürgermeister

12. Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während den Dienststunden von jedermann eingesehen werden und wo über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am im Amtsblatt der Stadt Werdau ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen (§ 214, § 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 und 44 Abs. 3 und 4 BauGB sowie § 4 Abs. 4 und 5 SächsGemO hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Werdau, den (Siegel) Unterschrift Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 42 "Abrundung Straße der Freundschaft" in Werdau - OT Leubnitz

Table with 2 columns: Vorhabensträger (Stadtverwaltung Werdau, Markt 10 - 18, 08412 Werdau) and Bearbeitung (Dipl.- Ing. (BA) Thomas Kertscher, Crimmitschauer Str. 124 c, 08058 Zwickau)

Table with 3 columns: Datum: Mai 2021, Maßstab: M 1:500