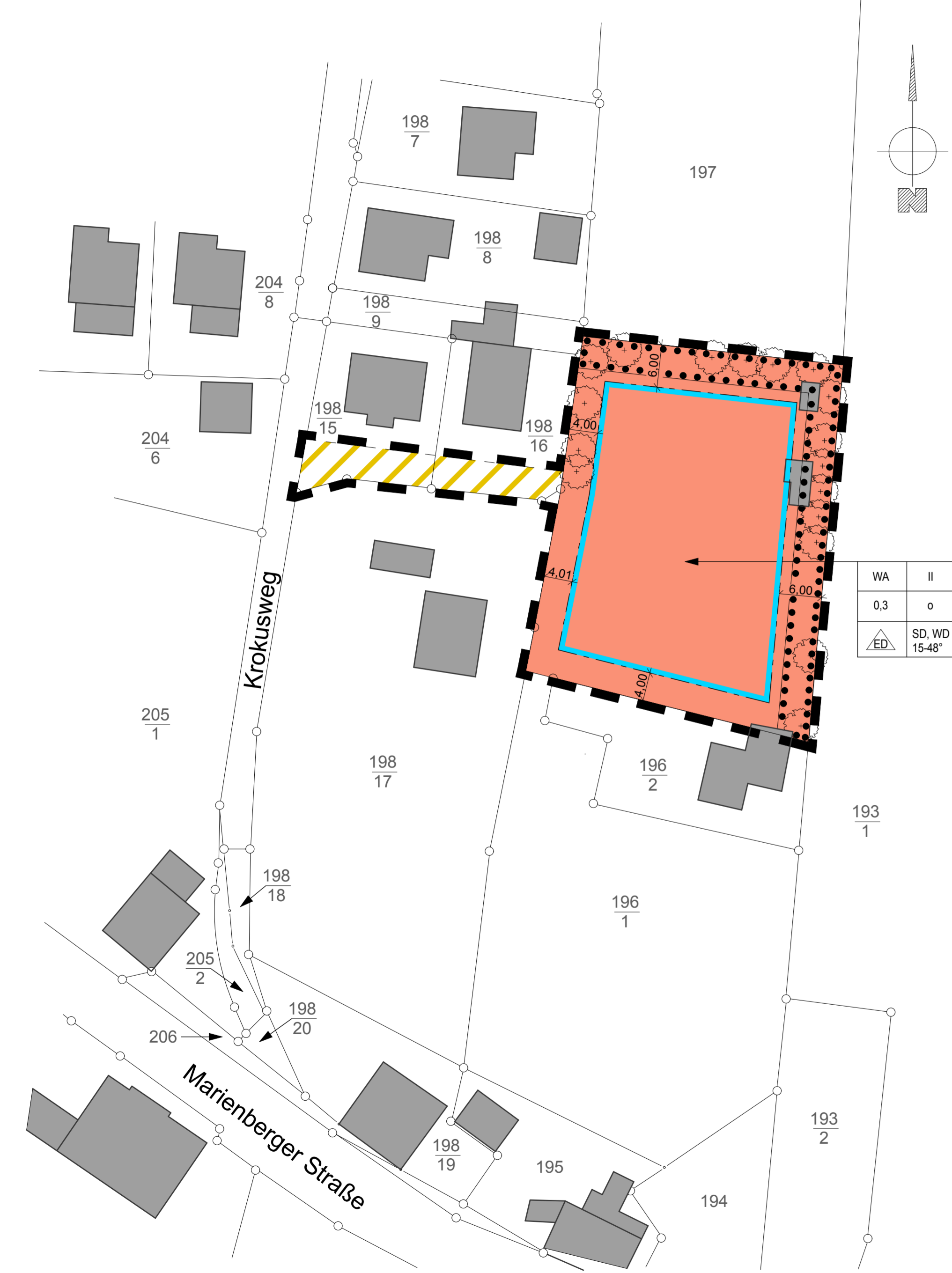


Teil A - Planzeichnung



Die eingetragenen Grenzen dienen ausschließlich Übersichtszwecken!

Planzeichenerklärung

1. Allgemein

- Bebauung, Bestand
- Bäume innerhalb der Plangebietsgrenze
- private Verkehrsfläche
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

- WA** Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA)
§9 (1) BauGB i.V. m. §4 BauNVO
- 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
§9 (1) 1 BauGB i.V. m. §§16 u. 19 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
§9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16 u. 20 BauNVO
- Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
§22 (2) BauNVO
- O offene Bauweise
§9 (1) 2 BauGB i.V. m. §22 (2) BauNVO
- SD, WD Dachform
Satteldach (SD), Walmdach (WD),
§89 (1) 1 SächsBO
- 15 - 48° Dachneigung als Mindest- u. Höchstmaß
§89 (1) 1 SächsBO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Krokusweg"
§9 (7) BauGB
- Baugrenze
§9 (1) 2 BauGB i.V. mit §23 (3) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Bauweise	Bauweise

WA	II
0,3	o
	SD, WD 15-48°

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, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 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 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Anzahl der Geschosse wird innerhalb des gesamten Geltungsbereiches auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze 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 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.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB

Erhalt bestehender Bäume (§9 Abs.1 BauGB)
Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Stellplätze und Abstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen so dass das dort anfallende Niederschlagswasser versickern kann.

5. 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 30° 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. Spiegelerde oder glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Der Einsatz von Solaranlagen auf Dachflächen ist zulässig.

1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind: Putzausführungen, Holzfassaden oder verschieferne 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. HINWEISE

1. Bodenschutz

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zu zuführen. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen zu schützen. Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen. Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW-/AbfG) abzulagern. Für den Neubau von Eigenheimen werden standortkonkrete Baugrunduntersuchungen empfohlen.

2. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden bau- und bodendenkmalpflegerische Belange durch das Vorhaben nicht berührt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Vorhabenareal bisher nicht bekannte archäologische Funde (Bodendenkmale) befinden, die Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG darstellen, wird auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Verfahrensvermerke

Die Bauleitplanung wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BaunVO), der Planzeichenvordnung (PlanzV) und der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) durchgeführt.

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Krokusweg" wurde am in öffentlicher Sitzung des Stadtrates Wolkenstein beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht. (Datum, Unterschrift Bürgermeister)
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Krokusweg" in der Fassung vom bis öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. (Datum, Unterschrift Bürgermeister)
3. Der Stadtrat Wolkenstein hat in seiner öffentlichen Sitzung vom die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist mitgeteilt worden. (Datum, Unterschrift Bürgermeister)
4. Der Bebauungsplan "Krokusweg" wurde in öffentlicher Sitzung am vom Stadtrat Wolkenstein als Satzung beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Begründung gebilligt. (Datum, Unterschrift Bürgermeister)
5. Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt (Stand vom). Die Lagegenauigkeit der Grenzen im Plan wird nicht garantiert. (Datum, Unterschrift)
6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Krokusweg" wurde mit Schreiben vom des Landratsamtes Erzgebirgskreis erteilt. (Datum, Unterschrift Bürgermeister)
7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ist der Bebauungsplan "Krokusweg" in Kraft getreten. (Datum, Unterschrift Bürgermeister)

Der Bebauungsplan "Krokusweg" wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden der Stadtverwaltung Wolkenstein zu jedermann Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich.

Die Satzung wird hiermit ausgeteilt. (Datum, Unterschrift Bürgermeister)

Übersichtsplan



Bebauungsplan "Krokusweg", Stadt Wolkenstein

Stadt Wolkenstein Markt 13 09429 Wolkenstein	Planfreigabe:	
Entwurf		
Datum: 24.08.2018	Maßstab: 1:500	Planersteller: Dipl.-Ing. Andrea Brauer - Freie Architektin - Waldkirchener Str. 8, 09504 Zschopau Tel.: (03725) 3437700, Fax: (03725) 3437701