



LEGENDE

Teil A - Planzeichnung
Planzeichenerklärung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 2 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO
Reines Wohngebiet - WR
§ 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 16 bis 21 der BauNutzungsverordnung - BauNVO
GRZ 0,3 Grundflächenzahl GFZ 0,6 Geschossflächenzahl
II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
Baugrenze offene Bauweise
nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
o Straßenverkehrsfläche, öffentlich
p Straßenverkehrsfläche, privat

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
--- Versorgungseitung - unterirdisch, mit Bezeichnung des Mediums

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
p Grünfläche, privat o Grünfläche, öffentlich

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A1 Entwicklung einer artenreichen Frischwiese mit Gehölzgruppen

Pflanzgebote und Pflanzbindungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
o Anpflanzen Bäume o Anpflanzen Sträucher

Sonstige Planzeichen
o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
o zu belastenden Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger

Hinweise

RZV	Trinkwasserversorgungsleitung	Nutzungsschablone	
inetz	Gasleitung	An der baulichen Nutzung	
	Flurstücksgrünze	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
z.B. 133/27	Flurstücksnummer	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
395	höhenlinien	Bemaßung [Meter]	

Teil B Textteil

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Es wird nach § 3 BauNVO ein "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.
 - Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3, die zulässige Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.
 - Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.
 - Bauweise (§ 22 und 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)**
 - Für das Reine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen zwischen den Baugrundstücken gilt § 6 SächsBO (3,0 m). Als Abstandsfläche zur geplanten Straße sind 3,0 m festgesetzt. Nebengebäude und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
 - Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Eingangstreppeneubdachungen und Dachvorsprünge bis zu 1,20 m überschritten werden.**
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - In dem Reinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
 - Gemäß Sächs. Straßen- und Stellplatzverordnung muss zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,0 m Länge vorhanden sein. Ausnahmen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche Bedenken nicht bestehen.
 - Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offene, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegflächen zu verwenden.
 - Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (bei technischer Eignung des Untergrundes) sollen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Zur Sicherung und Freihaltung der Schutzstreifen für die im Plangebiet befindlichen Versorgungsleitungen sind Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Festsetzungsinhalte zur Bau- und Bepflanzbarkeit entsprechen den technischen Anforderungen für die Schutzstreifen.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) / artenschutzrechtliche Maßnahme**
 - Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche A1 (Teilflurstück 323/14) ist auf einer ca. 4.500 m² großen Ackerfläche eine artenreiche, extensiv genutzte Frischwiese mit einzelnen Gehölzgruppen zu entwickeln. Die Artenzusammensetzung der Pflanzung ist der Begründung (Anhang) zu entnehmen.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
 - Eine Pflanzung mit kleinkronigen Laubbäumen ist innerhalb des Geltungsbereiches auf Privatgrund entlang der geplanten Straße, wie in der Planzeichnung dargestellt, durchzuführen. Der Pflanzabstand der straßenbegleitenden Baumpflanzungen beträgt mind. 25,0 m; von Fahrbahnrand ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Grundstückszufahrten. Es ist die Verwendung einer einheitlichen Laubbauart zu empfehlen, um den Eindruck eines durchgängigen begrünten Straßenraumes zu erzielen.
 - Auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen anzupflanzen und zu pflegen. Die dargestellten Strauch- und Baumstandorte sind nicht bindend.
 - Zur Begründung der Baulflächen ist je angefangene 400 m² unbebaute Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbau als Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind durch die Eigentümer der Grundstücke dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Straßenbegleitpflanzung auf Privatgrund wird auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Laubbäume je Grundstück angerechnet.
 - Um eine schnelle Begründung des Baugebietes sicherzustellen, sind Mindestpflanzgrößen für die Baumpflanzungen festgesetzt:

Hochstamm:	Stammumfang mind. 14 - 16 cm
Obstbaum:	Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm
Heister:	2x, h 150 - 200 cm
Sträucher:	3x, h 50 - 100 cm

 Empfehlungen zur Artenwahl sind im Anhang der Begründung zum B-Plan zusammengestellt. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)
- Gestaltung der Dächer**
 - Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in gedeckten, dunklen Farbtönen (anthrazit, grau, braun, schwarz, terracotta etc.) zu gestalten.
 - Einfriedigungen**
 - Zur Grundstückseinfriedung sind nur Zäune und Hecken zulässig; werden entsprechend SächsBO zulässige Zäune errichtet oder Hecken gepflanzt, die höher als 0,8 m sind, ist die Einhaltung des Sichtwinkels zum öffentlichen Verkehrsraum nachzuweisen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat am 02.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss Nr.: B/STR/2018/062/60) sowie den Vorentwurf des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr.: B/STR/2018/062/61).	7. Der Stadtrat hat die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.03.2019 (Beschluss-Nr. B/STR/2019/028/025) abschließend abgelehnt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Datum:	Weikert Bürgermeister	Siegel
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Lugauer Anzeiger Nr. 7 vom 27.07.2018 im Rahmen einer Auslegung vom 06.08.2018 bis einschließlich 07.09.2018 durchgeführt.	8. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit dem Stand vom 13.03.2019 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.	Datum:	Weikert Bürgermeister	Siegel
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.2018 zur Stellungnahme aufgefordert worden.	9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde am 04.03.2019 vom Stadtrat als Satzung beschlossen (Beschluss Nr.: B/STR/2019/029/026). Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden gebilligt.	Datum:	Weikert Bürgermeister	Siegel
4. Der Stadtrat hat am 01.10.2018 (Beschluss Nr.: B/STR/2018/102/105) den Entwurf des Bebauungsplanes Maßstab 1:500 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	10. Die Genehmigung der Bebauungsplanersatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil einschließlich Begründung und Umweltbericht, wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 03.07.2019, Az.: 01267-2019-60 erteilt.	Datum:	Weikert Bürgermeister	Siegel
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 05.11.2018 bis einschließlich 07.12.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Lugauer Anzeiger Nr. 10 vom 26.10.2018 bekannt gemacht. Parallel dazu kann der Entwurf des Bebauungsplanes auf der Internetseite der Gemeinde Lugau / Erzgeb. (www.stadt-lugau.de) sowie auf dem Zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist können von Jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung ist.	11. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.	Datum:	Weikert Bürgermeister	Siegel
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.10.2018 zur Stellungnahme aufgefordert.	12. Die Erteilung der Genehmigung und die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.07.2019 im Lugauer Anzeiger Nr. 07/2019 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.	Datum:	Weikert Bürgermeister	Siegel

III Hinweise zur Planung

- Mutterboden**
Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG sowie § 7 SächsABG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Baubschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.
- Um größere topographische Veränderungen zu vermeiden, sollten Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken möglichst gering gehalten werden.
- Falls Verdachtsflächen bzw. Anhaltspunkte für schädliche Boden- und / oder Grundwasser-Veränderungen auftreten, so ist unverzüglich das Umweltamt des Landkreises Erzgebirge von dem Sachverhalt in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dieser Behörde zu klären (§ 10 Abs. 2 Sächs. Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz - SächsABG).
- Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 1 DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz dieser zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen (§ 11 SächsABG). Bei Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungs-pflicht zu beachten.
- Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind geschützt und grundsätzlich während Baumaßnahmen nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind von den Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Vermessungsamt Schwarzenberg sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungsgesetz).
- Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalfächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG sind nicht zu verändern und unverzüglich dem Landesamt für Archäologie in Dresden bzw. der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen.
- Sollten im Rahmen der Vorhaben Spuren alten Bergbaus bzw. bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 5 SächsHohrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
- Mögliches Fremdwasser (Drainage-, Quell- und Schichtenwasser, Gräben u.a.) darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
- Sollten bei der Bauausführung verdrängte kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Baulitätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächs. Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.
- Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.

III Festsetzungen zum Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist als Maßnahme eine artenreiche, extensiv genutzte Wiese mit einzelnen Gehölzgruppen zu entwickeln. Dies dient der Aufwertung eines potenziellen Nahrungshabitates der lokalen Populationen im Umfeld des Geltungsbereiches (siehe Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Nr. 7.1).

Im geplanten Wohngebiet sind auch während der Bauphase P-Lampen (Acrylplam) zu verwenden. Diese Leuchtmittel vermeiden bei gleichzeitiger Erhaltung technischer Normen Blendwirkungen und damit verbunden auch Fernwirkungen und zeigen nahezu keine Wärme-Abstrahlung.

Im Gehölzbestand an der Grenze zum Vorhabensgebiet sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form von Nestern zu prognostizieren. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur von Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig.

Rechtsgrundlagen

Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:

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),
Planzeichenerverordnung (PlanZV) als Verordnung über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist,
Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2017 (SächsGVBl. S. 62).

Satzung zum Bebauungsplan "Eigenheimsiedlung Pfarrwaldblick" in Lugau / Erzgeb.

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch 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), die zuletzt durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Lugau / Erzgeb. am 04.03.2019 und nach Genehmigung durch das Landratsamt des Erzgebirgskreises vom die Satzung über den Bebauungsplan "Eigenheimsiedlung Pfarrwaldblick" der Stadt Lugau / Erzgeb. bestehend aus Planzeichnung, M 1:500 (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Lugau / Erzgeb., Weikert
Bürgermeister Siegel

Stadt Lugau / Erzgeb. Erzgebirgskreis



Bebauungsplan "Eigenheimsiedlung Pfarrwaldblick"



Maßstab 1:500 Februar 2019