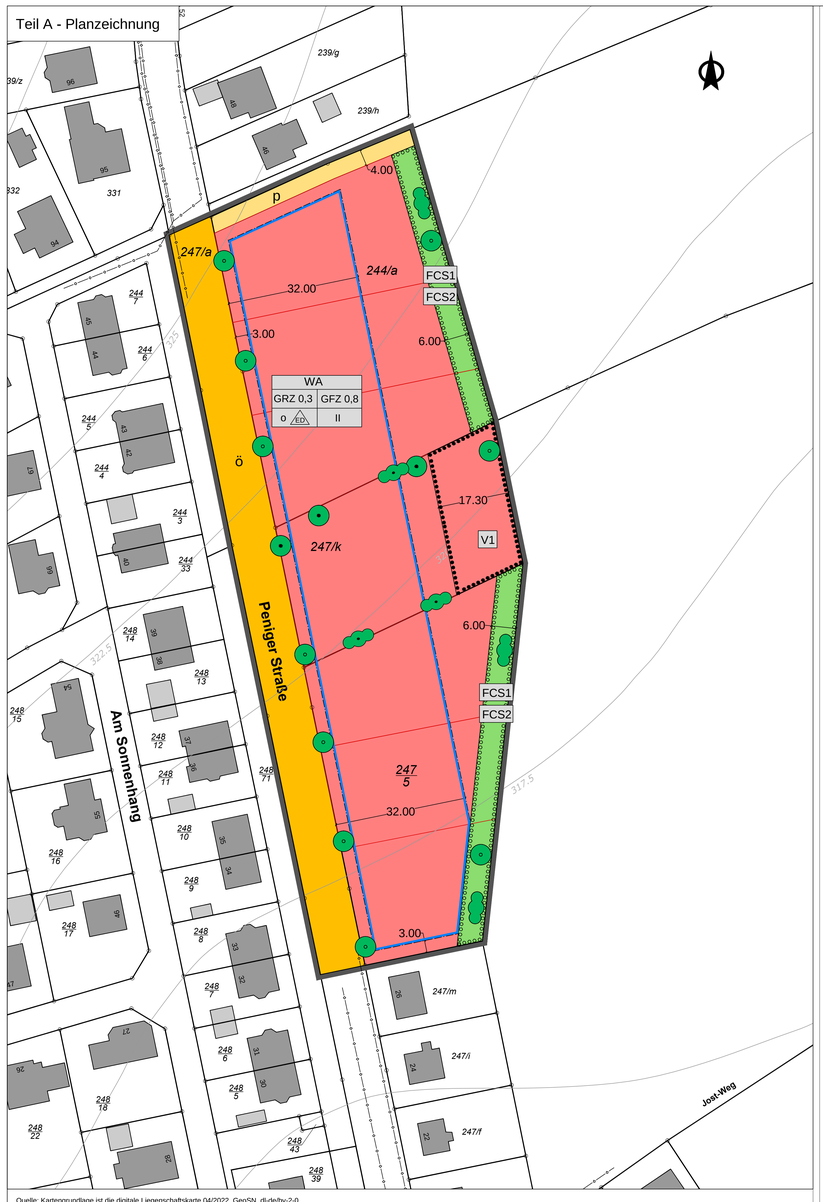
Teil A - Planzeichnung



Quelle: Kartengrundlage ist die digitale Liegenschaftskarte 04/2022, GeoSN, dl-de/by-2-0

Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) als Verordnung über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 01.06.2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist.

Satzung zum Bebauungsplan "Wohngebiet an der Peniger Straße" in Niederfrohna im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 01.06.2022 (SächsGVBl. S. 366) 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), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. 134) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Niederfrohna am .... und der Bekanntmachung die Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet an der Peniger Straße" in Niederfrohna bestehend aus Planzeichnung (Teil A), M 1:500 und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Niderfrohna, Hinkelmann Siegel
Bürgermeister

Teil A - Planzeichnung

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

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 2 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet - WA (mit Nummer des Baufeldes) (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl

II — Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO

Baugrenze

ED — Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

o — offene Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

ö — öffentliche Straßenverkehrsfläche

p — private Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

unterirdische Versorgungsleitung mit Bezeichnung des Mediums

SW — Schmutzwasserleitung (Zweckverband Frohnbach)

RW — Regenwasserleitung (Zweckverband Frohnbach)

TW — Trinkwasserleitung (RZV)

Elt. — Stromleitung (MITNETZ Strom)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

p — private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen Sträucher — Anpflanzen Bäume

Erhalt Sträucher — Erhalt Bäume

V1 — V1 - Erhaltung der vorhandenen Gehölze / strukturierter Grünflächen

FCS1 — FCS 1 - Anlage strukturierter Grünflächen

FCS2 — FCS 2 - Pflanzung von Vogelnährgehölzen

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

mit GeH-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - wird nach der Trägerbeteiligung ergänzt

LR — Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer, Flurstücke 1599/7 - 1599/11 Gemarkung Lößnitz

FR — Fahr- und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Hinweise

Flurstücksgrenze

z.B. 800/10 — Flurstücksnummer

10,0 — Bemassung (Meter)

Gebäude Bestand

269 — Höhenlinie mit Höhenangabe

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

Teil B Textteil

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Es wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

1.3 Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgelegt:
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

1.4 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,3, die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf höchstens 2 Vollgeschosse begrenzt.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Eingangstreppenüberdachungen und Dachvorsprünge bis zu 1,20 m überschritten werden.

3.4 Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen zwischen den Baugrundstücken gilt § 6 SächsBO. Der Mindestabstand beträgt 3,0 m.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 14, 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
Je Grundstück sind mindestens 2 PKW-Stellplätze (Garagen, Carports und / oder Abstellplätze) auf dem jeweiligen Grundstück durch den Grundstückseigentümer zu errichten.

4.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen werden gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen.

5 Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Rückhaltung (Kombi-Zisternen) und Versickerung von Niederschlagswasser sollen innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Erstellung eines Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 für jede Parzelle sowie die Ermittlung der maximalen Einleitmenge nach hydraulischer Berechnung und Vorgabe durch den Zweckverband Frohnbach erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren und wird vor Satzungsbeschluss konkretisiert.

5.2 Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offenporige, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen zu verwenden (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder eine wassergebundene Decke). Eine Vollversiegelung durch Asphalt oder Beton ist unzulässig.

5.3 Die Grundstückszufahrten sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche zugeführt wird.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastend Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.1 Zur Sicherung und Freihaltung der Schutzstreifen für die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Festsetzungsinhalte zur Bebau- und Bepflanzbarkeit entsprechen den technischen Anforderungen für die Schutzstreifen.

7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze / strukturierte Grünflächen außerhalb der Baufelder, insbesondere die Streuobstwiese / hohlenreiche Altholzinsel Flurstück 247/k, drei größere Sträucher des Pfaffenhütchens Flurstück 247/k (alternativ Umsetzen / Ersatzpflanzungen), zwei Eichen Flurstück 247/k sowie die Alleebäume (Apfel, Linde) sind zu erhalten. Die zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren (siehe Vermeidungsmaßnahme V1 Artenschutzgutachten).

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) / Kompensationsmaßnahmen Artenschutz

8.1 Ist die Baumfällung entlang der Peniger Straße unvermeidbar (aufgrund der Erschließung o.ä.), ist als Ersatz für die Baumreihe (überwiegend Obstbäume) eine neue Straßenbegleitpflanzung aus Laubbäumen (kleinkronige Arten) im Geltungsbereich, wie in der Planzeichnung dargestellt, im Verhältnis 1:1 durchzuführen (siehe Vermeidungsmaßnahme V1 Artenschutzgutachten). Der Pflanzabstand der straßenbegleitenden Baumpflanzungen beträgt max. 25,0m; vom Fahrbahnrand ist ein Abstand von mindestens 2,0 m und maximal 5,0 m einzuhalten. Der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Grundstückszufahrten. Es werden - angepasst an die Arten auf der gegenüberliegenden Straßenseite - die Baumarten Ahorn, Esche und Linde empfohlen.

8.2 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist zur Randeingrünung der privaten Grundstücke eine ca. 3,0 m breite Hecke mit heimischen, standortgerechten Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe fachgerecht anzupflanzen (artengerechte Pflanzabstände in Hecken 1-3 St/m²; Heister: 2 x v, h 100 - 150 cm, Sträucher: vStr. 3-5 Tr. h 60-100) und dauerhaft zu erhalten. Ein Durchwachsen zu einem reinen Baumbestand ist durch regelmäßige Pflege zu verhindern. Alle 10 bis 25 Jahre ist außerhalb der Brutzeit die Hecke alternierend auf den Stock zu setzen. Die dargestellten Strauch- und Baumstandorte sind nicht bindend. Zur Verwendung empfohlene Arten sind unter den textlichen Hinweisen genannt. Ergänzend ist ein ca. 3,0 m breiter Saum dem Gehölzstreifen vorzulagern. Mit Umsetzung der Maßnahme können insekten- und samenreiche Nahrungshabitate für Fledermaus- und Vogelarten geschaffen werden (siehe Kompensationsmaßnahme FCS 1 Artenschutz).

8.3 Zur Begründung der Bauflächen ist je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm (Laubbaum: Stammumfang mind. 12 - 14 cm; Obstbaum: Stammumfang mind. 10 - 12 cm) zu pflanzen. Die Gehölze sind durch die Eigentümer der Grundstücke dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Zur Verwendung empfohlene Arten sind unter den textlichen Hinweisen genannt (siehe Kompensationsmaßnahme FCS 2 Artenschutz).

8.4 Bei Fällung der festgesetzten quartierträchtigen Bäume mit Höhlen sind je Baum drei einheimische Vogelschutz- bzw. Vogelnährgehölze nachzupflanzen (siehe Kompensationsmaßnahme FCS 3 Artenschutz).

8.5 Anbringen von Quartieren (nur zutreffend bei Räumung des Lagerplatzes bzw. Fällung Höhlenbäume Flurstück 247/k) (siehe Kompensationsmaßnahme FCS 4 Artenschutz): Um dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang auszuschließen, sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang (im Geltungsbereich bzw. auf städtischen Flächen) entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen. Hierzu sind folgende Modelle der SCHWEGLER Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH (alternative andere Anbieter tygpleich) möglich.
- die Bestellung und Anbringung erfolgen jeweils eigenverantwortlich durch den Vorhabensträger. Wartung, Prüfung, Kontrolle auf Präsenz und Funktionstauglichkeit der Ersatzquartiere, Reinigung (nur für Vogel-Nistkästen an Bäumen, bevorzugt Herbst oder zeitiges Frühjahr) aller zwei Jahre durch Hausmeisterdienst, städtebaulichen Vertrag; Ersatz funktionsuntauglicher oder gestohlener Ersatzquartiere zum schnellmöglichsten Zeitpunkt entsprechend Lieferzeiten; Anbringung der Ersatzquartiere bis zur auf die Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Brutzeit an zu erhaltenden Gehölzen.
- 3 x Vogel-Nistkasten zur Anbringung am zu erhaltenden Baumbestand (mind. 3 m hoch, Ausrichtung Flugloch Ost/Südost, Mindestabstand von 10 m zu typgleichen Kästen beachten: 1 x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm (Star, Meisen); 1 x Großraumnisthöhle "GR (oval) (z.B.Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper); 1 x Nisthöhle 2M/FO Ø 32 mm mit Marderschutz (Meisen, Sperlinge, Trauerschnäpper).
- 3 x Fledermaus-Quartiere zur Anbringung am zu erhaltenden Baumbestand (mind. 3 m hoch, unterschiedliche Expositionen): 1 x Fledermaushöhle 2FN (speziell); 1 x Fledermausflachkasten 1FF; 1 x Fledermaushöhle 1 FD (mit dreifacher Vorderwand).

8.6 Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich gärtnerisch zu gestalten. Schotter- und/oder Kiesgärten sind unzulässig (siehe Vermeidungsmaßnahme V4 Artenschutzgutachten).

8.7 Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück zu realisieren.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

9 Dächer

9.1 Dächer der Wohn- und Hauptgebäude müssen eine Dachneigung von mindestens 25° haben; Flach- und Pultdächer sind nicht zulässig. Nebenfirstrichtungen und andere Dachformen für untergeordnete Bauteile sowie Nebengebäude und Garagen sind zulässig.

9.2 Die Dacheindeckung hat mit Naturschiefer, anthrazitfarbige, naturschieferähnliche Kunstschiefer oder dunkle Ziegel zu erfolgen. Ortsuntypische Kunststoffmaterialeien, Metallelemente und rote Dacheindeckungen sind unzulässig (ausgenommen Solar- und Photovoltaikanlagen.

9.3 Es sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern zulässig. Sie sind nur zulässig, wenn sie flächig auf der Dachhaut aufliegen oder integriert sind. Aufgeständerte Module dagegen sind unzulässig.

10 Fassaden

10.1 Grelle, auffallende Farbtöne sind als Fassadenfarbe nicht zulässig. Großflächiger Sichtbeton, Verkleidungen der Außenwände aus Kunststoffplatten, Metallplatten und Kunststoffbeschichtungen sind ebenfalls unzulässig.

11 Einfriedungen

11.1 Straßenseitig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m (ab OK Gelände) in Form von Zäunen (Holz- oder Metallzaun) und Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig. Massive Einfriedungen wie z.B. Mauer- oder Gabionenwände sowie Maschendrahtzäune sind unzulässig.

11.2 Bei der Errichtung von Hecken als Einfriedung ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, wozu auch befestigte oder unbefestigte Straßenrandbereiche zählen.

11.3 Um einen Durchgang für Kleintiere zu ermöglichen ist bei den Zäunen ein unterer Abstand des Zaunes zur Geländeoberkante von mindestens 15 cm einzuhalten.

12 Werbeanlagen

12.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig. Leuchtreklame ist generell ausgeschlossen.

III Hinweise zur Planung

1 Bodenschutz
Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken.

Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss 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.

Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Zwickau anzuzeigen.

2 Baugrunduntersuchungen
Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte ein Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Ggf. erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Versickerungseigenschaften des Untergrundes) sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden. Geologische Untersuchungen (wie z.B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchungen sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§§ 9, 10 GeolDG).
Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link "Bohranzeige" verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal "ELBA.Sax" elektronisch erfolgen.
Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o.ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben von GeolDG unberührt.

3 Archäologie
Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG sind nicht zu verändern und unverzüglich dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

4 Vermessungs- und Grenzpunkte
Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind grundsätzlich während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind von den Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Vermessungsamt des Landratsamtes Zwickau sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungsgesetz).

5 Immissionsschutz
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.

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

7 Artenschutz (Artenschutzgutachten igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR)
V1 - Erhaltung der vorhandenen Gehölze/strukturierte Grünflächen außerhalb der Baufelder (siehe Festsetzung Nr. 7)

V2 - Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie außerhalb möglicher Fledermausvorkommen und somit von November bis Februar vorzunehmen.

V3 - Beleuchtungskonzept: Reduzierung der Beleuchtung von Gebäuden und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich).

V4 - Vermeidung der Anlage von sterilen Schottergärten als Vorgarten (siehe Festsetzung Nr. 8.6)

8 empfohlene Arten für die Bepflanzung
Neben Obstgehölzen aller Art werden folgende Arten im Bereich der geplanten Wohnbebauung zur Verwendung empfohlen:

Bäume für das Baugebiet:

Feldahorn (Acer campestre)	Bergahorn (Acer pseudoplantanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Echte Walnuss (Juglans regia)
Apfel (Malus domestica)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Pflaume (Prunus domestica)	Traubenkirsche (Prunus padus)
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Speierling (Sorbus domestica)	Winterlinde (Tilia cordata)

Sträucher für das Baugebiet:

Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Haselnuss (Corylus avellana)
Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna)	Zweigr. Weißdorn (Crataegus laevigata)
Schlehe (Prunus spinosa)	Hunds-Rose (Rosa canina)
Ohr-Weide (Salix aurita)	Lavendel-Weide (Salix eleagnos)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

9 Klimaschutz
Die zu errichtenden Gebäude sollen vorrangig in einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauart und -weise errichtet und betrieben werden. Die Häuser sollen mit einer klimaschonenden Haustechnik, wie z.B. Wärmepumpenanlagen, Geothermie oder Biomasseheizungen ausgestattet werden. die energetische Gebäudehülle muss die aktuelle Wärmeschutzverordnung (GEG) erfüllen, um im Betrieb möglichst effizient und klimaneutral zu sein.

Die Ausrichtung der Häuser soll eine aktive und passive Solarnutzung ermöglichen, z.B. durch den Einbau von Photovoltaik- und /oder Solarthermieanlagen. Eine Ausrichtung der geneigten Hauptdachfläche nach Süden ist begünstigend. Die Fenster der Häuser sollen so angeordnet sein, dass der sommerliche Wärmeschutz durch konstruktive Maßnahmen erfüllt ist sowie der passive Sonneneintrag im Winter möglich ist.

Der Einbau von Retentionsanlagen auf dem Grundstück soll vorrangig im Bereich unterhalb den befestigten Flächen erfolgen um den gewachsenen Boden im Baufeld zu erhalten.

Nebengebäude, wie Gartenhäuser, Carports o.ä. sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten.

Verfahrensvermerke

1.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Niederfrohna am 22.09.2022 beschlossen und durch Veröffentlichung im Niederfrohnaer Heimatblatt Nr. ..... vom .... bekannt gemacht.

Datum: Hinkelmann Siegel
Bürgermeister

2.
Der Gemeinderat hat am 23.02.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes M 1:500 mit Begründung (Stand Januar 2023) gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr.).

Datum: Hinkelmann Siegel
Bürgermeister

3.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Festsetzungen und der Begründung haben in der Zeit vom .... bis einschließlich .... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Niederfrohnaer Heimatblatt Nr. .... vom .... bekannt gemacht. Parallel dazu konnte der Entwurf des Bebauungsplanes auf der Internetseite der Gemeinde Niederfrohna (www.niederfrohna.de) sowie auf dem Zentralen Landesportal des Landes Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) eingesehen werden.
Während dieser Auslegungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben konnten, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung war.

Datum: Hinkelmann Siegel
Bürgermeister

4.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: Hinkelmann Siegel
Bürgermeister

5.
Der Stadtrat hat die zu dem Entwurf vorgebrachten Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... (Beschluss Nr.:) abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: Hinkelmann Siegel
Bürgermeister

6.
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am .... (Beschluss Nr.:) vom Gemeinderat der Gemeinde Niederfrohna als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Datum: Hinkelmann Siegel
Bürgermeister

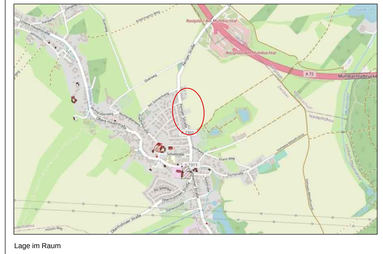
7.
Die Satzung zum Bebauungsplan nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und dem Texttteil, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: Hinkelmann Siegel
Bürgermeister

8.
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB 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 .... im Niederfrohnaer Heimatblatt Nr. .... 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung wird beim Landratsamt Zwickau angezeigt.

Datum: Hinkelmann Siegel
Bürgermeister

Gemeinde Niederfrohna
Landkreis Zwickau



Lage im Raum

Bebauungsplan nach § 13b BauGB
"Wohngebiet an der Peniger Straße"
- Entwurf -

SCZ Sachsen Consult Zwickau
Ingenieur- und Architekturbüro
Am Fuchsgrund 37 09337 Hohenstein-Ernstthal Tel.: 03723 - 67 93 93 0

Maßstab 1:500 Januar 2023