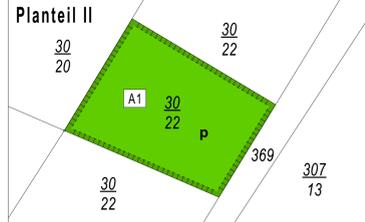


Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB "Wohnbebauung am Wiesenweg, Teilfläche des Flurstücks 30/22, Ursprung" Gemeinde Lugau - Erzgebirgskreis

Teil A - Planzeichnung



Planteil I
WA II
0,40 max. TH 7 m
SD, WD, ZD, mind. 30°

LEGENDE

Teil A - Planzeichnung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
0,4 Grundflächenzahl gem. §19 BauNVO als Höchstgrenze
max TH Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über einem Bezugspunkt
II Zahl der Vollgeschosse gem. §20 BauNVO als Höchstgrenze
SD, WD, ZD, mind. 30° zulässig sind Satteldach, Waltdach, Zeltdach mit Dachneigung mind. 30°
- Bauweise und Baugrenze (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**
o offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
- Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
oberirdische Leitungen: Elektrofreileitung
unterirdische Leitungen (siehe Planschicht)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
P private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung Boden- und Naturschutz
- Flächen und 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 Streubauweise
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (p1) (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Erfahrt von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Gestaltungsbereichs des vorherbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs. 1 Nr. BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
L₁: Leitungsrecht zu Gunsten inetz GmbH; Minnetz Strom mbH; RZV Glauchau
L₂: Leitungsrecht zu Gunsten Eigentümer von Flurstück 30/22

- Hinweise**
Füllschema der Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|---|
| max. Grundflächenzahl | max. Traufhöhe in Meter |
| Bauweise | zulässige Dachform
zulässige Dachneigung |
- Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze, Grenzpunkt
 - Laubbaum vorhanden
 - Gebäude vorhanden
 - vorhandene Schächte (Schmutz- und Regenwasserkanal)
 - Höhenangabe in Meter über NN
 - Bemalung (Meter)

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 In den allgemeinen Wohngebiet WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen
2. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Innerhalb des Plangebietes sind Wohnhäuser mit maximal 2 Wohnheiten oder ein Einfamilienhaus mit einer Einliegewohnung zulässig.
2.2 Der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe bezieht sich auf die Oberkante Fahrbahnhälfte der angrenzenden Straße in Gebäudemitte. Als oberer Bezugspunkt wird die Traufhöhe (TH), Schrittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut, entsprechend Planschichtmaß als Höchstmaß festgelegt.
3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.1 Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche A 1 (Teilstück von 30/22) ist eine Streubauweise mit mindestens 7 Obstbäumen auf einer Fläche von ca. 700 m² anzulegen. Die Pflanzung soll zwischen November und März in frostfreier Zeit erfolgen. Die Pflanzabstände sind variabel zu gestalten, jedoch mindestens 10 bis 12 m, Es sind Hochstämme mit einer Stammhöhe von 1,60 bis 1,80 m und einer Stammumfang von mindestens 7 cm in 1 m Höhe der Pflanzenauswahlliste 1 zu verwenden.
Pflanzenauswahlliste 1:
Anfängerarten: Antonowka, Borkenapfel, Harlekin Renette, Hemihut, Kaiser Alexander, Nordhausen, Purpurroter Cousinrot, Rote Sternrenette
Blimesorten: Gute Graue, Güte Lüne, Marlene, Peterbirne, Philippbirne, Pötsau
Kischocken: Altenburger Melonkirsche, Große Schwarze Knopfel, Haselbagger Resenkirische, Schneiders Späte Knopfel
Pflaumensorten: Hauszwetsche, Große Grüne Reneköde, Kinna Pflaume, Viktoriapflaume, Wangenheim's Frühzwetsche
Die festgesetzte Wiesenfläche ist als arten- und kräutereiches Grünland zu entwickeln. Sie soll grundsätzlich nicht gedüngt werden. Umbrüche sind untersagt. Die regelmäßige Mahd soll ein- bis zweimal jährlich erfolgen. Im Normalfall (wetterunabhängige Verschnitten sind möglich) beginnt der erste Schnitt Anfang Juni und kann sich bis Anfang Juli erstrecken. Zwischen erster und zweiter Mahd sollte eine Pause von mindestens 8 Wochen eingehalten werden, damit der zweite Aufwuchs zur Frucht- und Samenreife gelangen kann. Das Mahngut ist anschließend zu beseitigen.
3.2 Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Fußwege innerhalb der Wohngrundstücke sind mit wasserdrurchlässigen Oberflächenbelägen herzustellen.
4. Festsetzungen zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
4.1 Je angefangene 300 m Grundstücksfläche ist ein standortgerechter einheimischer Laubbau gemäß Pflanzenauswahlliste 2 oder ein Obst- oder Nussbaum mit einem Stammumfang von 8 - 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je anzupflanzendem Baum ist eine unverstetigte Fläche von mindestens 6 m² vorzusehen und zu begrünen.
Pflanzenauswahlliste 2:
Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Populus tremula, Einheimische Obstbäume, Walnus und Hessehus
- Schwarzerle
- Hainbuche
- Rot-Buche
- Esche
- Espe, Zitterpappel
- Prunus avium
- Prunus padus
- Quercus petraea
- Quercus robur
- Tilia cordata
- Betula pendula
- Vogelnährschnecke
- Traubenkirsche
- Traubeneiche
- Stiel-Eiche
- Winter-Linde
- Weißbirk
4.2 Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des geplanten Wohngebietes, ist eine freiwachsende Hecke anzulegen (pf1). Es sind dabei einheimische Sträucher der Pflanzenauswahlliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzenauswahlliste 3:
Cornus sanguinea, Rosa canina, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Cornus alba, Cornus mas, Carpinus betulus, Fagus sylvatica
- Roter Hartriegel
- Hund-Rose
- Schwarzer Holunder
- Gemeiner Schneeball
- Weißer Hartriegel
- Kornelkirsche
- Hainbuche
- Rot-Buche
5. Flächen für die Bindung von Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
5.1 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher nach Pkt. 4 sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige festgesetzte Bäume und Sträucher sind auf dem Grundstück zu ersetzen:
Bäume durch Arten der Pflanzenauswahlliste 1 und Sträucher durch Arten der Pflanzenauswahlliste 2.
5.2 Die festgesetzten Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
6. Artenschutzfachliche Maßnahmen
6.1 Vermeidungsmaßnahmen
V1 Erhaltung der vorhandenen Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang des Wiesenweges. Die zu erhaltenden Baumreststände sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18620:2014-07 "Vegetationsschutz im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vogelnisthöhlen bei Baumaßnahmen" umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.
V2 Die Beseitigung von Gehölzen (sofern unvermeidbar) ist außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen.
V3 Reduzierung der Beleuchtung von Gebäude und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nach unten in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung/Anstrahlung); geringe Leuchtquerröhre; Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil; und Bauzeitel im Lichtspektrum Natriumdampf/ Niederdruck-Lampen (NA) Natriumdampf Hochdrucklampen (NHD) oder LED-Lampen.
V4 Vermeidung der Anlage von sterilen Schottergärten als Vorgärten.
II **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 99 Sächsische BauO**
1. Dächer
1.1 Als Dachendeckung für die Hauptgebäude sind nur Hartdeckungsmaterialien (Schiefer, Kunstschiefer, Dachziegel) zulässig.
1.2 Die Farbe der Dachmaterialien muss den Farben der umliegenden Dächer angepasst sein. Dunkle Farbtöne sind zu bevorzugen.
1.3 Verbleichungen der Dächer sind unzulässig.
1.4 Bei untergeordneten Nebengebäuden (Garagen, Carports, Schuppen u.ä.) sind Flachdächer zulässig.
2. Fassaden
2.1 Die Farbgestaltung der Fassaden ist in hellen pastellfarbenen Farbtönen vorzunehmen.
2.2 Reflektierende Materialien und großflächiger Sichtbeton sind unzulässig.
3. Außenanlagen
3.1 Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Ausnahmen sind lediglich zulässig für Traufstellen in einer Breite von max. 50 cm unmittelbar an der Außenwand.
3.2 Vegetationsstrukturen sind ohne Verwendung von Kunststoffmaterialien anzulegen.
3.3 Die Verwendung von Maschendrahtzaun an den Grundstücksgrenzen zum Straßenraum ist unzulässig.
3.4 Einzäunungen oder das Anlegen von Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Straßenraum sind in einem Abstand von 50 cm zur nördlichen und 75 cm zur westlichen Geltungsbereichsgrenze zulässig.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat am 13.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes (Beschluss Nr. B/STR/2022/28) beschlossen.
Datum: Weikert Bürgermeister Siegel
- Der Stadtrat hat am 06.02.2023 den Vorentwurf des Bebauungsplanes im Maßstab 1:250 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. B/STR/2023/09).
Datum: Weikert Bürgermeister Siegel
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Lugauer Anzeiger Nr. 2 vom 24.02.2023 im Rahmen einer Auslegung vom 13.03.2023 bis 14.04.2023 durchgeführt.
Datum: Weikert Bürgermeister Siegel
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Datum: Weikert Bürgermeister Siegel
- Der Stadtrat hat am (Beschluss Nr. B/STR) den Entwurf des Bebauungsplanes, Maßstab 1:250 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Datum: Weikert Bürgermeister Siegel
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung und Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Lugauer Anzeiger Nr. vom bekannt gemacht. Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen wurden während des Auslegungzeitraums im Internet der Stadt Lugau (www.stadtlugau.de) sowie im Zentralen Landesportal Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) zugänglich gemacht. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht festgereicht 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.
Datum: Weikert Bürgermeister Siegel
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB vom Zeitraum der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
Datum: Weikert Bürgermeister Siegel
- Der Stadtrat hat die zum Entwurf abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am (Beschluss Nr. B/STR.....) abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Datum: Weikert Bürgermeister Siegel
- Die Übereinstimmung der Planunterlagen mit der amtlichen Flurkarte, Bearbeitungsstand hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bestätigt.
Datum: Landratsamt Erzgebirgskreis, Abt. 3 Umwelt und Sicherheit, Ref. Ländliche Entwicklung und Vermessung, Siegel

Satzung zum Bebauungsplan „Wohnbebauung am Wiesenweg, Teilfläche des Flurstücks 30/22, Ursprung“ Gemeinde Lugau - Erzgebirgskreis

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834) sowie nach § 69 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Lugau / Erzgeb. am und nach Genehmigung durch das Landratsamt des Erzgebirgskreises vom die Satzung über den Bebauungsplan „Wohnbebauung am Wiesenweg, Teilfläche des Flurstücks 30/22, Ursprung“ bestehend aus der Planzeichnung, M 1:250 (Teil A) und Textteil (Teil B) erlassen.

Lugau / Erzgeb., Weikert Bürgermeister Siegel

Entwurf
Bebauungsplan bestehend aus:
Teil A - Planzeichnung - M 1:250
Planteil II - M 1:500
Teil B - Textliche Festsetzungen

Planbearbeitung:
Dipl. Ing. Kathrin Götz
Steinstraße 2
09337 Bernsdorf
Telefon: 037204 / 584925

Fassung vom: September 2023
Änderung vom:



Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB
"Wohnbebauung am Wiesenweg, Teilfläche des Flurstücks 30/22, Ursprung"
Gemeinde Lugau - Erzgebirgskreis

