



### Verfahrensvermerke

- 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).
- 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.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.2018 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat hat am 01.10.2018 (Beschluss Nr. ....) den Entwurf des Bebauungsplanes Maßstab 1:500 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Lugauer Anzeiger Nr. .... vom ..... 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 kennen und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung ist.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme aufgefordert.
- Der Stadtrat hat die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... (Beschluss-Nr. ....) abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit dem Stand vom ..... bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. ....). Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden gebilligt.
- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil einschließlich Begründung und Umweltbericht, wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... erteilt.
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.
- 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 ..... im Lugauer Anzeiger Nr. .... vom ..... 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

### III Hinweise zur Planung

- Mutterboden  
Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG sowie § 7 SächsABG gehört 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 vom 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 / 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 Bohrergebnismittelungspflicht zu beachten.
- Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind geschützt und grundsätzlich während Baumaßnahmen nicht zu verändern oder zu besetzen. 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 Denkmalfächern 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 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
- Mögliches Fremdwasser (Drainage-, Quell- und Schichtenwasser, Gräben u.ä.) darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
- Sollten bei der Bauausführung verdächtig kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sachs. Kampfmittelbesetzungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.
- Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrifföffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionschutzverordnung als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung sorgfältig zu beachten.

### 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

**Verkehrsräume**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB  
Straßenverkehrsfläche, öffentlich  
Straßenverkehrsfläche, privat

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

**Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB  
Grünfläche, privat 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  
Anpflanzen Bäume  
Anpflanzen Sträucher

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

**Hinweise**  
RZV Trinkwasserversorgungsleitung  
inetz Gasleitung  
Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummer  
vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Höhenlinien  
Nutzungsschablone  
An der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl Geschossflächenzahl  
Bauweise Zahl der Vollgeschosse  
6,50m Bemaßung [Meter]

### 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 (Acrylamp) 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 Gehölzfluren 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),  
**Planzeichenverordnung (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 Bauleitplanung (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 Bauleitplanung 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 09.03.2017 (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 "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

### 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)  
1.1 Es wird nach § 3 BauNVO ein "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.  
1.2 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)  
2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3, die zulässige Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.  
2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.
  - Bauweise (§ 22 und 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)  
3.1 Für das Reine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.  
3.2 Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.  
3.4 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, Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
  - Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Eingangstreppe-überdachungen und Dachvorsprünge bis zu 1,20 m überschritten werden.  
4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
4.1 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.  
4.2 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)  
5.1 Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offene, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen zu verwenden.  
5.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (bei technischer Eignung des Untergrundes) sollen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
6.1 Zur Sicherung und Freihaltung der Schutzstreifen für die im Planungsgebiet befindlichen Versorgungsleitungen sind Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Festsetzungsinhalte zur Bebau- und Befahrbarkeit entsprechen den technischen Anforderungen für die Schutzstreifen.  
7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) / artenschutzrechtliche Maßnahme  
7.1 Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche A1 (Teilflurstück 323/14) ist auf einer ca. 4.500 m<sup>2</sup> 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. 25a)  
8.1 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 max. 25,0 m; vom 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 Laubbaumart zu empfehlen, um den Eindruck eines durchgängigen begrünten Straßenraumes zu erzielen.  
8.2 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.  
8.3 Zur Begrünung der Baufflächen ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum 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.  
8.4 Um eine schnelle Begrünung des Baugebietes sicherzustellen, sind Mindestpflanzgrößen für die Baumpflanzungen festgesetzt:  
Hochstamm: Stammumfang mind. 14 - 16 cm  
Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm  
Heister: 2zv. h 150 - 200 cm  
Straucher: vStr. 3 - 5 Tr. h 60 - 100 cm  
Empfehlung zur Artenwahl sind im Anhang der Begründung zum B-Plan zusammengestellt. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

### II Bauleitungsrechtliche Festsetzungen

- (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)
- Gestaltung der Dächer  
9.1 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in gedeckten, dunklen Farbtönen (anthrazit, grau, braun, schwarz, terracotta etc.) zu gestalten.
  - Einfriedigungen  
10.1 Zur Grundstückseinfriedigung 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.

## Stadt Lugau / Erzgeb. Erzgebirgskreis



# Bebauungsplan "Eigenheimsiedlung Pfarrwaldblick" - Entwurf -



Maßstab 1:500 September 2018