

FESTSETZUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN

- A** Planungsrechtliche Festsetzungen
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB)
(1) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(2) Zulässig sind
 a) Wohngebäude
 b) der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO werden die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zugelassen:
 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 Nr. 4 Gartenbaubetriebe
 Nr. 5 Tankstellen
(4) Nicht zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung.

- 2** MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB)
(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Baufelder wie folgt festgelegt:

| Baufeld Nr. | GRZ | GFZ | zul. Bauart | Bauweise | Geschoße | Firsthöhe max. | Traufhöhe max. | Schallschutz |
|-------------|-----|-----|-------------|----------|----------|----------------|----------------|----------------------|
| WA 1 | 0,4 | 0,8 | E | o | II | 12 m | 7 m | R _w 30 dB |
| WA 2 | 0,4 | 0,8 | E + D | o | II | 12 m | 7 m | R _w 30 dB |
| WA 3 | 0,4 | 1,0 | RH | g | II-III | 15 m | 10 m | R _w 30 dB |
| WA 4 | 0,4 | 1,0 | RH | ag | II-III | 15 m | 10 m | R _w 35 dB |
| WA 5 | 0,4 | 0,8 | E | o | I | 10 m | 5 m | R _w 35 dB |
| WA 6 | 0,4 | 0,8 | E | o | II | 12 m | 7 m | R _w 35 dB |

- 3** BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB; §§ 22 UND 23 BAUNVO)
(1) Es ist eine offene Bebauung festgelegt
(2) In den Baufeldern WA 3 und WA 4 gilt die geschlossene Bauweise.
(3) Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen gekennzeichnet.
4 VERKEHRSLÄCHEN SOWIE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)
 Die Straßenverkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zeichnerisch festgesetzt.
5 FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGSANLAGEN UND -LEITUNGEN, GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS.1 NR. 13 U. ZI BAUGB)
 Im Plangebiet befinden sich folgende Medien:
 Trinkwasserleitung DN 300; diese wird im Zuge der Erschließung verlegt.
 Mittelspannungsleitung mit unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen aller Medien komplett erschlossen.
6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 15 BAUGB)
 Die öffentlichen Grünflächen und ihre Zweckbestimmung sind zeichnerisch festgesetzt.
7 FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 UND ABS. 6 BAUGB)
 Die Fläche für die Lärmschutzwand ist zeichnerisch festgesetzt.

- (2)** Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenzen festgesetzt.
(3) Bei Reihenhausgrundstücken in den WA 3 und 4 ist die GRZ über die Summe aller Reihenhaus-Grundstücke einer Zeile zu ermitteln.
(4) Für einzelne Reihenmittelhaus-Grundstücke ist eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,6 zulässig.

- (5)** Staffelfeschosse sind ausgeschlossen
(6) Höhe baulicher Anlagen (§16 BauNVO)
 Für die folgenden Festsetzungen gilt die Traufhöhe (TH), die identisch ist mit der maximalen Gebäudehöhe, die der Abstandflächenberechnung zugrunde liegt. Bei Vorsprüngen in der Fassade, die nicht mehr als 1/2, einzeln oder in der Summe, der jeweiligen Fassadenlänge betragen dürfen, können größere Wandhöhen zugelassen werden.
 Maximale Traufhöhe TH:
 eingeschossige Bauweise TH = 5,0 m
 zweigeschossige Bauweise TH = 7,0 m
 dreigeschossige Bauweise TH = 10,0 m
 Maximale Firsthöhe:
 eingeschossige Bauweise FH = 10,0 m
 zweigeschossige Bauweise FH = 12,0 m
 dreigeschossige Bauweise FH = 15,0 m

- (1)** Höhenbezugspunkt (§16 BauNVO)
 Als Geländeoberfläche für die Höhenfestlegung gilt das Terrain im Grundstück, gemessen an der Hauswand, das von der Straßenebene (Fertigdecke) +0,0 m bis max. - 0,4 m festgelegt wird. Bezugshöhe für die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) ist die Straßenebene (Terecke)
(2) höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Es ist nur eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Zusätzlich kann eine zweite, untergeordnete Wohnung zugelassen werden. Die zulässige Größe untergeordneter Wohnungen wird auf max. 60 m² begrenzt.

- 3** BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB; §§ 22 UND 23 BAUNVO)
(1) Es ist eine offene Bebauung festgelegt
(2) In den Baufeldern WA 3 und WA 4 gilt die geschlossene Bauweise.
(3) Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen gekennzeichnet.

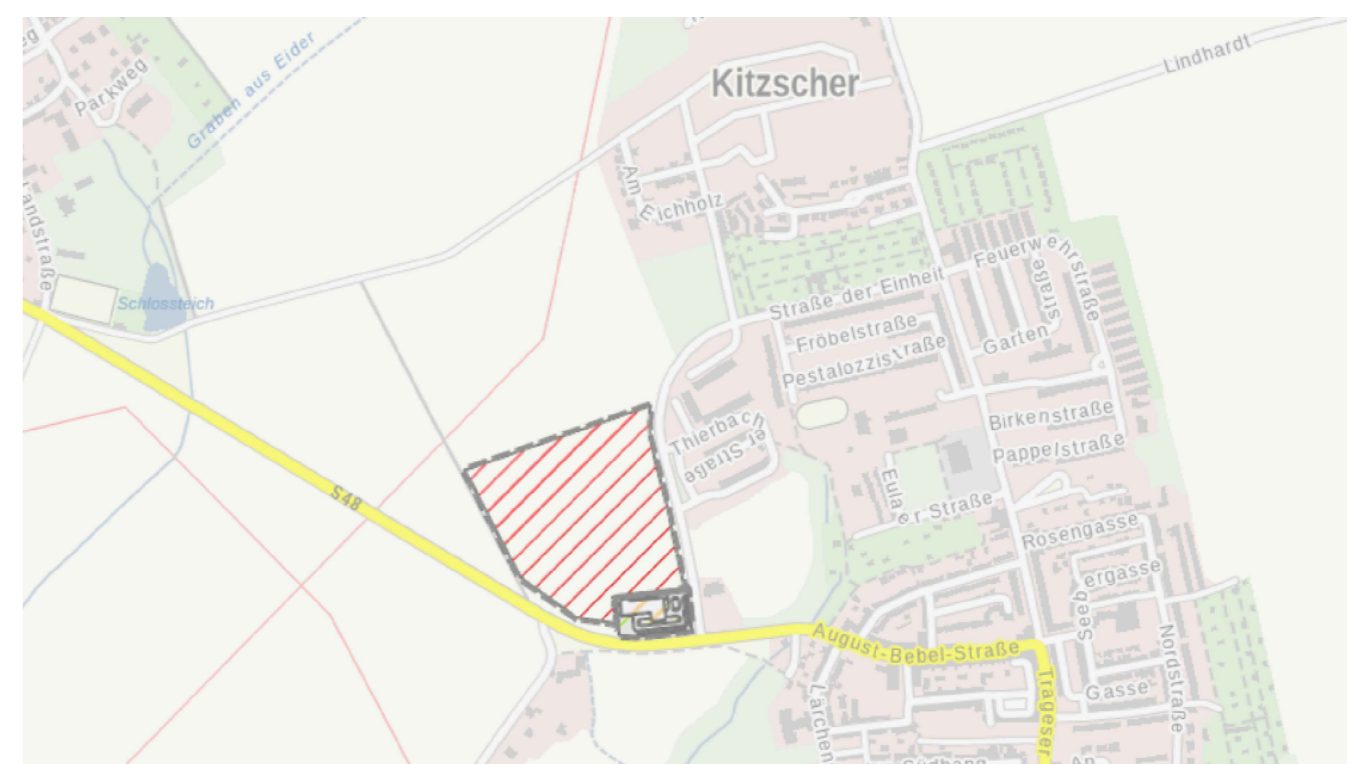
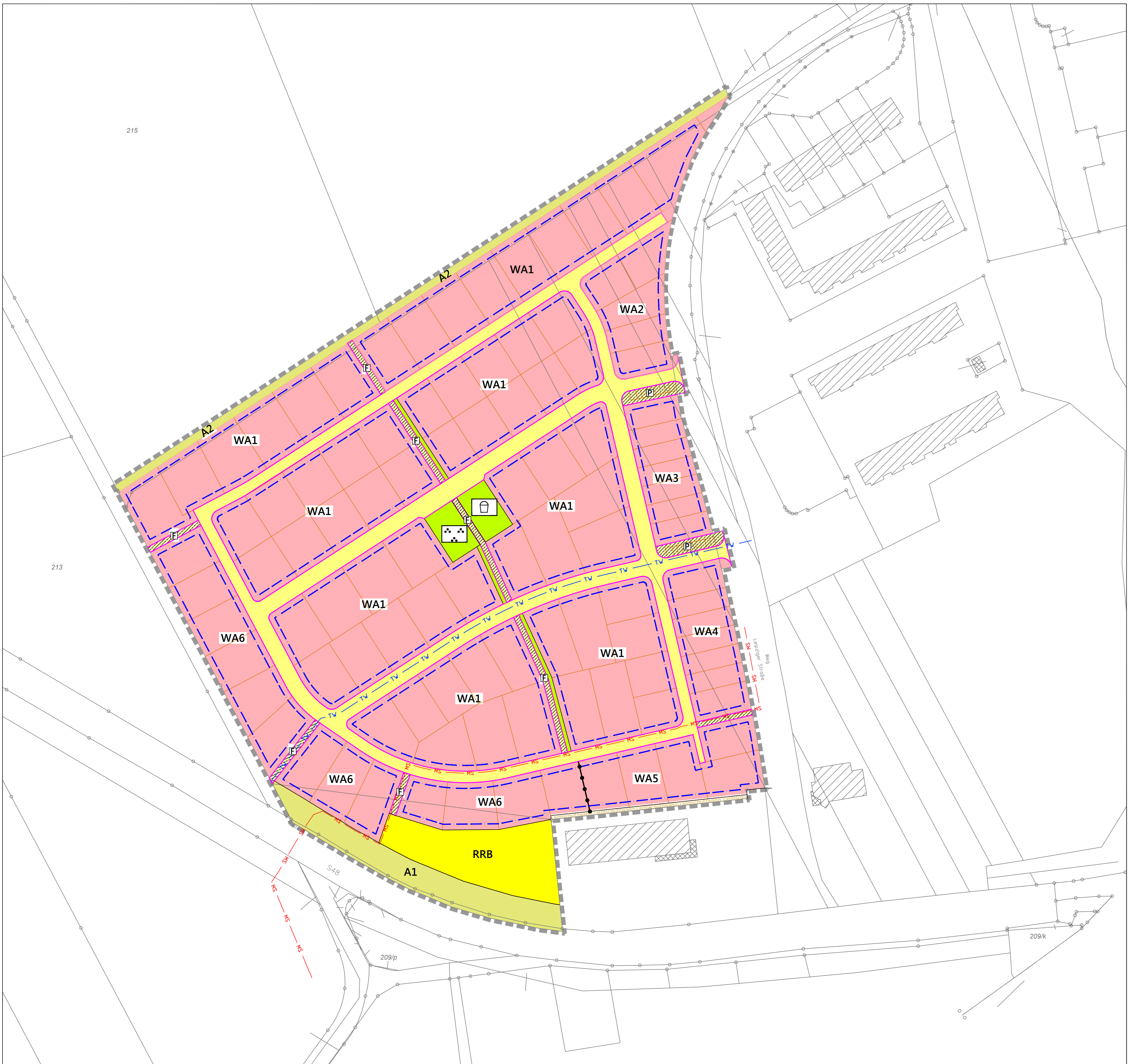
- 4** VERKEHRSLÄCHEN SOWIE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)
 Die Straßenverkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zeichnerisch festgesetzt.
5 FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGSANLAGEN UND -LEITUNGEN, GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS.1 NR. 13 U. ZI BAUGB)
 Im Plangebiet befinden sich folgende Medien:
 Trinkwasserleitung DN 300; diese wird im Zuge der Erschließung verlegt.
 Mittelspannungsleitung mit unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen aller Medien komplett erschlossen.

- 6** ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 15 BAUGB)
 Die öffentlichen Grünflächen und ihre Zweckbestimmung sind zeichnerisch festgesetzt.
7 FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 UND ABS. 6 BAUGB)
 Die Fläche für die Lärmschutzwand ist zeichnerisch festgesetzt.

- 8** FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 ABS. 2 NR. 7 UND ABS. 4, § 9 ABS. 1 NR. 16 UND ABS. 6 BAUGB)
 Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Regenrückhaltebecken angelegt.
9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 ABS. 1 NR. 25A,B BAUGB
(1) Die Fläche mit der Kennzeichnung A1 ist als Wiese mit Obstbäumen herzustellen (1 Baum je 64 m²). Wiese und Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.
(2) Die Fläche mit der Kennzeichnung A2 ist als Wiese anzulegen 20 Prozent der Fläche sind mit Gehölzen (Sträucher, Heister, Hochstämme) zu bepflanzen.
10 MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH AN ANDERER STELLE (§ 9 ABS. 1A BAUGB)
 Ersatzlebensdächern nach § 44 Abs. 1 Nr.3 BImSchG; Herstellung eines „Lerchenfenster“ Größe: 20 m² Gemarkung: Braußig, Flur: 215 oder 216/1
11 ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ
 Das Vorhaben liegt im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmäler und ist daher gemäß § 14 Abs.1 SächsSchG genehmigungspflichtig. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Baulichkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind gemäß § 20 SächsSchG sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Die Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Jegliche Baummaßnahmen sind mindestens zwei Wochen durch schriftliche Bauanzeige vorher dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.
12 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
8 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 89 ABS.1 NR. 1 SÄCHSBAUO)
12.1 Dachgestaltung
 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer, Walmdächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Mansarddächer zulässig.
 Garagen und Nebenanlagen sind auch mit geneigten und flachen Dächern zugelassen. Aneinander gebaute Garagen müssen eine einheitliche Dachausführung haben. Die geneigten Dächer sind mit kleinteiligen Materialien, wie Tondachsteinen, Schiefer oder Materialien, die dem Erscheinungsbild nachkommen, einzudecken.
12.2 Dachneigung
 Die zulässige Dachneigung beträgt 25° - 45°. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Bei Mansarddächern darf der untere Dachbereich steiler sein.
12.3 Belichtung des Dachraumes
 Zur Belichtung des Dachraumes sind Giebeln mit Sattel-, oder Walmdach, Dreiecks-, Schleppegiebeln sowie Zwerggiebel zulässig. Dachflächenfenster sind im Hochformat zugelassen. Mehrere Giebeln auf einer Dachfläche müssen auf gleicher Höhe angeordnet sein.
12.4 Kniestock
 Die zulässige Höhe des Kniestockes, gemessen an der Gebäudeaußenkante von OK Rohdecke bis OK Dachhaut beträgt 1,0 m.
12.5 Doppelhäuser
 Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachgestaltung, Form und Farbgebung einander anzupassen.
13 GESTALTUNG DER STELLPLATZE UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 89 ABS.1 NR. A SÄCHSBAUO)
(1) Sämtliche befestigten Flächen mit Ausnahme der Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
(2) Dachflächen aus unbeschichteten Metallen, wie z. B. Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.
(3) Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen sich landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten sind unzulässig.
(4) Mülltonnen- und Containerstandorte sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht sind mit Sichtschutz zu versehen.
14 WERBEANLAGEN
 Werbeanlagen sind nicht zulässig.
15 Grünordnerische Festsetzungen
15.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
 Die entsprechenden Maßnahmen sind in Punkt A1.7 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)“ festgelegt.
 Liste der zu verwendenden Gehölze:
 Gehölze nach GALK-Liste, vorzugsweise:
 Winter-Linde Tilia cordata
 Feld-Ahorn Acer campestre
 Rotbuche Fagus sylvatica
 Vogelbeere Sorbus aucuparia
 Weißdorn Crataegus monoegia
 Vogelkirsche Prunus avium
 Hasel Corylus avellana
 Hänubuche Carpinus betulus
 Schlehe Prunus spinosa
 Obstbaum heimische Sorten. Empfehlungen hierzu siehe sächsische Gartenakademie (https://www.gartenakademie.sachsen.de/obst-3971.html).
15.2 Artenschutzmaßnahme
 Herstellung eines „Lerchenfensters“:
 Sämaschine für einige Meter anheben, z. B. bei 3 m-Sämaschine für 7 m; mindestens 25 m Abstand zum Gefänd
 mindestens 50 m Abstand zu Gehölzen, Gebäuden, Ansitz von Greifvögeln etc.

- C. HINWEISE**
16 Bodenschutz
 Anlegen des Bodenschutzes ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, um ihn entsprechend seiner Funktion und Eignung am jeweiligen Standort zu erhalten.
 Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen insbesondere DIN-Vorschriften
 - 18 300 - Erdarbeiten
 - 18 915 - Bodenarbeiten
 - 19 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
 - 19 731 - Verwertung von Bodenmaterial
 zu beachten und die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.
 Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustelle abzuschieben und zu sichern. Für den anfallenden Bodenaushub ist generell eine hochwertige Verwendung anzustreben, insbesondere Massenausschlag, Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme, Übergabe an eine Bodenbörse oder Wiederverwertung im Zuge der Verfüllung/Reaktivierung.
 Aus abfallrechtlicher Sicht ist folgendes zu beachten:
 Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung/ Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 8 Abs. 1 KrWG).
 Die bei den Baumaßnahmen anfallenden mineralischen Abfälle dürfen (soweit sie nach § 7 Abs. 2 KrWG) zu verwerten sind, nicht auf Deponien abgelagert werden. Im Rahmen der Baumaßnahme nicht verwerteter Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen, soweit er nach § 7 Abs. 4 KrWG zu verwerten ist. Eine Ablagerung auf Deponien zum Zwecke der Beseitigung ist nach § 2 Abs. 5 SächsABG nicht zulässig.
 Boden ist nach Bodenart zu trennen.
 Bodenarbeiten sind auf Grund der bei Nässe zunehmenden Verdichtungsgefahr nach Möglichkeit bei trockener Witterung und mit Fahrzeugen geringen Bodendrucks auszuführen.
 Eine Überschüttung von Mutterboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso wenig zulässig wie die Abdeckung bodentiefer Stoffe mit Boden. Bei Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw. einer Reaktivierung der Baustellfläche sind die Anhaltungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen. Zwischenlager von Böden sind in Form von Trapezmieten anzulegen. Um Verdichtung, Vermassung und Erosion von Mutterboden zu vermeiden, sind diese Mieten mit einer Höhe bis 1,30 m, einer Sohl- breite bis 3,0 m möglichst im Schatten anzulegen.
17 GRUNDWASSER- UND TRINKWASSERSCHUTZ
 Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Kitzscher werden keine geothermischen Anlagen zur Nutzung von Erdwärme mittels Sonden, Grundwasserwärmepumpenanlagen, Brunnen sowie Verleerungsschächte zur Entsorgung von Niederschlagswasser zugelassen. Andere Varianten zur Nutzung von Erdwärme unterliegen der Einzelanfrageprüfung.
18 IMMISSIONSSCHUTZ
 Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser ist der LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Stand 08.08.2013) anzuwenden.
 Beim Betrieb von Feuerungsanlagen ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (VO über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, Fassung vom 26.02.2010, zuletzt geändert durch Art. 16 Abs. 4 des Gesetzes vom 13.07.2017) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV zu beachten.

- PRÄAMBEL**
 Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzbuches in der Fassung des BauROG vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Stadtrat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, am als Satzung beschlossen.
 Kitzscher, den (Siegel)
 Schramm, Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERKE
1 Der Stadtrat hat am in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt der Stadt Kitzscher Nr. X vom
 Kitzscher, den (Siegel)
 Schramm, Bürgermeister
2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauBG hat im Rahmen der Diskussion zum Aufstellungsbeschluss am stattgefunden.
 Kitzscher, den (Siegel)
 Schramm, Bürgermeister
3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Stellungnahme gem. § 3 Abs. 1 BauBG aufgefordert worden.
 Kitzscher, den (Siegel)
 Schramm, Bürgermeister
4 Der Stadtrat hat am in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 Kitzscher, den (Siegel)
 Schramm, Bürgermeister
5 Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung lagen in der Zeit vom bis einschl. öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise von jeder Person während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im Mitteilungsblatt Nr. 1 vom bekannt gemacht worden. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung informiert.
 Kitzscher, den (Siegel)
 Schramm, Bürgermeister
6 Der Stadtrat hat am in öffentlicher Sitzung die von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
 Kitzscher, den (Siegel)
 Schramm, Bürgermeister
7 Der Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauBG als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in gleicher Sitzung gebilligt.
 Kitzscher, den (Siegel)
 Schramm, Bürgermeister
8 Der katastermäßige Bestand vom innerhalb des Gebiets wird als richtig dargestellt bestätigt. Der Plan ist zur Entnahme von Maßstäben der bestehenden Katastergrenzen nicht geeignet.
 den (Stempel)
 Staatl. Vermessungsamt.
9 Die Genehmigung dieses Bebauungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 Kitzscher, den (Siegel)
 Schramm, Bürgermeister
10 Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluss des Stadtrats vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.
 Kitzscher, den (Siegel)
 Schramm, Bürgermeister
11 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des zeichnerischen und des textlichen Teils dieses Bebauungsplans in der Fassung vom mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrats vom identisch ist.
 Kitzscher, den (Siegel)
 Schramm, Bürgermeister
12 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans, sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienstzeit von jeder Person eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangen kann, sind im Mitteilungsblatt Nr. ... vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzung zur Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und die Vorschriften über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden.
 Kitzscher, den (Siegel)
 Schramm, Bürgermeister



STADT KITZSCHER
Bebauungsplan "Leipziger Straße"
 Vorentwurf zur internen Abstimmung
 im Verfahren gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB

Planung: pla.net
 Straße der Freiheit 3
 04769 Mügeln OT Kemnitz
 fon (034362) 31 650
 fax (034362) 31 647
 info@planeretzwerk.de
 www.planeretzwerk.de

Aktuallitätsstand der Planung: 18.01.2021
 Gemarkung: Kitzscher
 Flur: 215
 Maßstab: 1:1.000