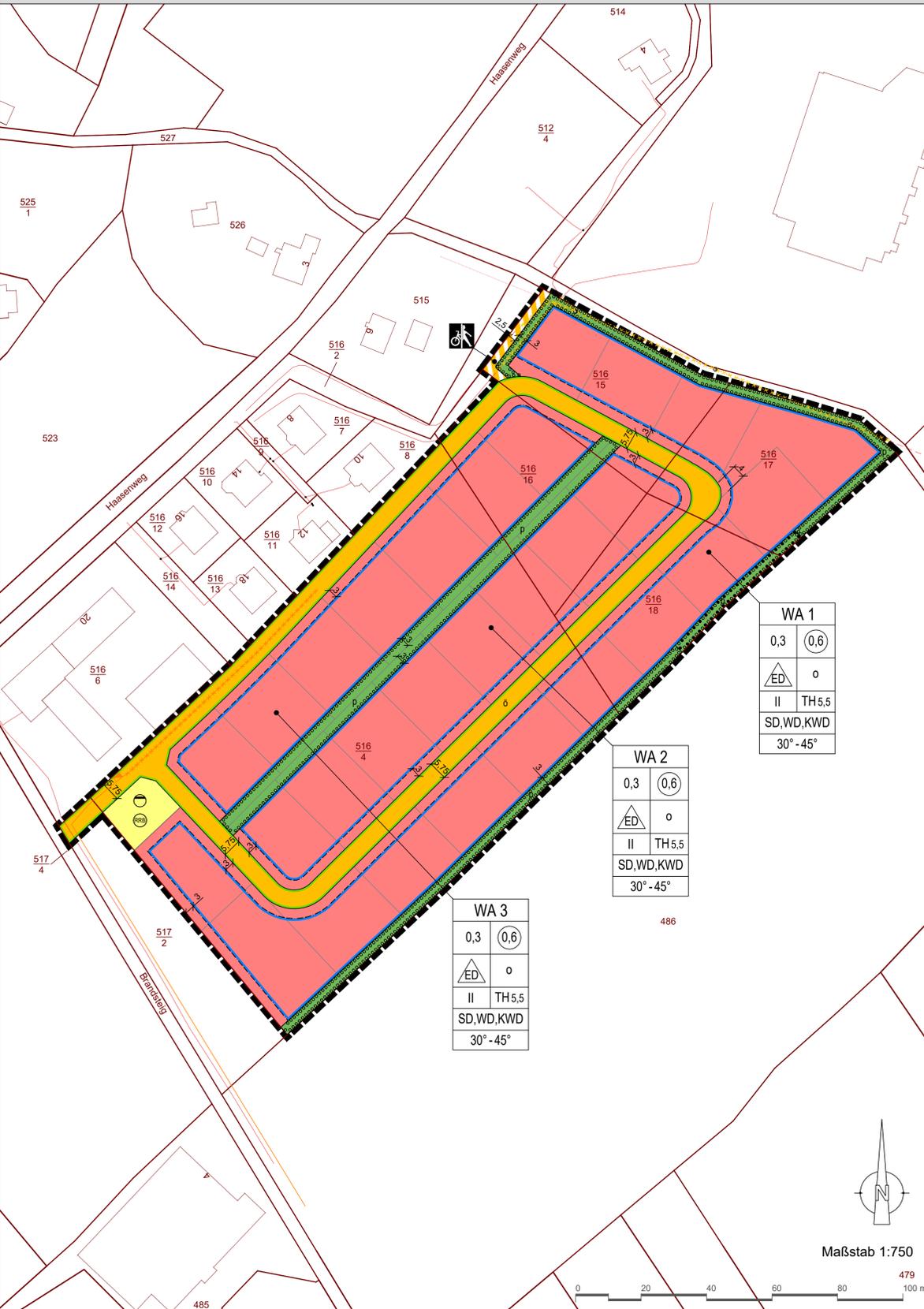


# Bebauungsplan Nr. 9 "Wohngebiet Haasenweg"

## Planzeichnung - Teil A



## Planzeichenerklärung - Teil C (§ 2 Abs. 4 PlanZVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
  - WA 1** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,3 2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
  - 0,3 2.5. Grundflächenzahl
  - II 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - TH 5,5 m 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 0 3. Art der Bauweise (Abk. "o" - offene Bauweise)
  - ED 3.1. Bebauungsart (Abk. "ED" - Einzel- und Doppelhausbebauung)
  - 3.5. Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 9 Zweckbestimmung Fuß-/Radweg
  - 9 öffentliche Verkehrsfläche
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Abwasser
  - Regenwasserrückhaltebecken
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 9. Private Grünflächen
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
  - 13.2.1.+2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
  - 15. Sonstige Planzeichen
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Anforderungen an die Gestaltung (§ 4 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)
  - SD Dachform (Abk.: SD - Satteldach, WD - Walmdach, KWD - Krüppelwalmdach)
  - 35° - 45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß
- Nachrichtliche Übernahmen ohne Normcharakter
  - 10 Maßstabe (alle Angaben in m)
  - Medienbestand Strom Freileitungsmast
  - Medienbestand Strom Freileitung
  - Medienbestand Strom Erdkabel
  - Medienbestand Strom - Umverlegung
  - Medienbestand Gas (Kathodischer Korrosionsschutz)
  - Medienbestand Gas (Kathodischer Korrosionsschutz) - Umverlegung
  - ALKIS Flurstücke mit Flurstücksnummer, Straßennummern, Hausnummern, Gebäude-Umgrenzung
  - geplante Flurstücksgrenzen

## Textliche Festsetzungen - Teil B und Hinweise

- ### Textliche Festsetzungen (Teil B)
- #### I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
- 1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
  - 2. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 Abs. 1 und 2 BauN-VO
  - 2.1. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA3) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.
  - 3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16-21a BauNVO
  - Die Festsetzungen entsprechen § 16 BauNVO und sind der Nutzungs-schablone der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.
  - 3.1. Die Grundflächenzahl ist gemäß § 19 BauNVO mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.
  - 3.2. Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß mit 2 Vollgeschossen (II) festgesetzt. Der Ausbau der Dachgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, ist zulässig. Die Geschossflächenzahl der Vollgeschosse wird auf GFZ 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.
  - 3.3. Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximale Traufhöhe (TH) mit 5,5 m mit Bezugspunkt OK Straßenmitte vor dem Gebäude festgesetzt. Davon ausgenommen ist die Höhe der Walmdächer des Krüppelwalmdachs.
  - 4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
  - Für das Baugelände ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
  - 5. Überbaubare Grundstücksflächen § 19 Abs. 4 Nr. 3, § 23 BauNVO
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind hinsichtlich ihrer Lage durch Baugrenzen festgesetzt. Die Grundflächen von baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche sind in die Grundfläche einzurechnen.
  - 6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 BauNVO
  - Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen ist entsprechend § 12 BauNVO ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Davon ausgenommen ist eine Zufahrt.
  - 7. Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - 7.1. Die Verkehrserschließung erfolgt ausgehend vom Brandsteig durch eine Wohnstraße, welche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.
  - 7.2. Ausgehend von der Wohnstraße wird eine Geh-/Radwegverbindung zum kommunalen Flurstück 487 Gemarkung Erbsdorf als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg festgesetzt.
  - 8. Ableitung Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
  - Das anfallende Niederschlagswasser der privaten, infiltrationsfähig oder nicht überbauten Flächen ist an Ort und Stelle zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sowie nicht versickerendes Niederschlagswasser der privaten überbauten Flächen ist zu fassen und dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.
  - 9. Festsetzungen zur Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 BauGB
  - 9.1. Im Plangebiet sind die privaten Grünflächen und ihre Nutzung festgesetzt. Auf privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stützmauern und Einfriedungen (hier Zäune) nach § 61 Abs. 1 Nr. 7 SächsBO i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 13.1 dieses Bebauungsplans unzulässig.
  - 9.2. Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Anpflanzgebot sind gebietseigene Sträucher- oder Baumhecken (Auswahl aus Pflanzliste Nr. III) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl der anzupflanzenden Gehölze richtet sich nach der Größe der festgesetzten Grünfläche des jeweiligen Grundstücks. Pro angefangene 5 m<sup>2</sup> festgesetzter Grünfläche ist mindestens ein gebietseigener Strauch oder Baum (Auswahl aus Pflanzlisten Nr. II und III) zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt für Bäume H 3xv 10-12 mDB und Sträucher vStr 60-100 Tr 3-5. Für Obstbaumarten sind Halbstämme der Mindestpflanzqualität ha 3xv 10-12 mDB gleichsam zulässig. Die Standorte der einzelnen Pflanzen innerhalb der Grünfläche sind unter Beachtung der Heckenform und gesetzlichen Grenzabstände frei wählbar.
  - 9.3. Pro angefangene 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche des jeweiligen Grundstücks ist ein gebietseigener hoch- oder halbstämmiger Baum oder drei gebietseigene Sträucher entsprechend der Pflanzlisten (Auswahl aus Pflanzliste Nr. III) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzqualität beträgt für Bäume H 3xv 10-12 mDB und Sträucher vStr 60-100 Tr 3-5. Für Obstbaumarten sind Halbstämme der Mindestpflanzqualität ha 3xv 10-12 mDB gleichsam zulässig. Der Standort auf dem Grundstück ist unter Beachtung der gesetzlichen Grenzabstände frei wählbar. Die versiegelte Fläche umfasst die Grundflächen der Gebäude (inkl. Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) sowie der befestigten Zufahrten, Stellplätze und Fußwege.
  - 9.4. Pflanzlisten
- #### II gebietsseigene kleinkronige Bäume:
- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| Salix alba         | Silber-Weide |
| Tilia cordata      | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Ulmus laevis       | Flatter-Ulme |
| Ulmus minor        | Feld-Ulme    |
- #### III gebietsseigene Sträucher:
- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche           |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        |
| Corylus avellana   | Gewöhnliche Haselnuss   |
| Eucryphia europaea | Pflaflentrich           |
| Ligustrum vulgare  | Gewöhnlicher Liguster   |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche      |
| Lonicera nigra     | Schwarze Heckenkirsche  |
| Prunus spinosa     | Gewöhnliche Schlehe     |
| Ribes nigrum       | Schwarze Johannisbeere  |
| Ribes rubrum       | Rote Johannisbeere      |
| Rhamnus frangula   | Echter Faulbaum         |
| Rhamnus cathartica | Purpür-Kreuzdorn        |
| Rosa spec.         | Wildrosen               |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder      |
| Sambucus racemosa  | Roter Holunder          |
| Viburnum opulus    | Gewöhnlicher Schneeball |
- #### II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO
- 10. Aufschüttungen / Abgrabungen § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO
  - Nicht nach § 61 Abs. 1 Nr. 9 SächsBO verfahrens-freie Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1 m über natürlicher Geländeoberkante widersprechen nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und sind gemäß § 30 BauGB zulässig. Darüber hinausgehende Maße bedürfen der Einzelfallprüfung. Die Festsetzung entbindet den Bauherren nicht von der Genehmigungspflicht. Die Pflichten aus § 17 SächsNRG (Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr bei Bodenerhöhungen) sind zu beachten. Gleichsam sind durch Abgrabungen verursachte Gefährdungen benachbarter Grundstücke auszuschließen.
  - 11. Dachform und -neigung § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO
  - Als zulässige Dachformen werden Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Krüppelwalmdach (KWD) festgesetzt. Die Dachneigung ist mit 30° bis 45° auszuführen.
  - 12. Dachgestaltung § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO
  - Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Materialien zulässig, die eine matte Oberfläche besitzen und hinsichtlich der Farbgebung der Eigenart der Wohnbebauung der näheren Umgebung entsprechen.
  - 13. Einfriedungen § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO
  - Die in nachfolgender Nr. 13.1 bis und 13.2 festgesetzten Höhen von Einfriedungen sind jeweils Gesamthöhen über Bezugspunkt Geländeoberkante ihres Standorts. Sockel, Böschungen, Geländeaufschüttungen u.ä. sind in die Gesamthöhe einzurechnen.
  - 13.1. Im Bereich der Grünflächen mit Pflanzgebot zugelassene Einfriedungen (hier Zäune) sind offen auszuführen und auf eine Gesamthöhe von maximal 1,0 m über vorgeanntem Bezugspunkt beschränkt.
  - 13.2. Die Gesamthöhe von Einfriedungen (hier Zäune, Mauern) im Bereich der sonstigen Flächen ist auf maximal 1,5 m über vorgeanntem Bezugspunkt beschränkt.
  - 13.3. Davon ausgenommen sind Umzäunungen öffentlicher technischer Anlagen (hier: Regenrückhaltebecken).
- #### Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)
- 1. Archäologische Fundstellen / Denkmalschutz
  - Das Plangebiet ist Bestandteil des archäologischen Sachzeugnisses und liegt im archäologischen Relevanzbereich (Bergbau und Verhüttung 16.-19. Jahrhundert [D-20350-10]). Sollten im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen archäologische Funde auftreten, so sind diese der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind gemäß § 20 SächsDSchG gegen weitere Zerstörung zu sichern. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren (poststelle@fa.sachsen.de). Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzügungen sind dadurch nicht auszuschließen. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
  - 2. Bodenbelastungen und Altlastenverdacht
  - Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bodenplangebietes

## Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltschadung nach § 2 Abs. 4 BauGB und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen.
- Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB besteht aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), den Hinweisen (ohne Festsetzungscharakter) und der Zeichenerklärung (Teil C). Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
- Aufstellungsbeschluss  
Der Stadtrat der Stadt Brand-Erbsdorf hat in der Sitzung vom 17.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Brand-Erbsdorf, den \_\_\_2021 -Siegel- Dr. Martin Antonow Oberbürgermeister
  - Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs  
In der Sitzung vom 24.11.2020 wurde die Änderung des Geltungsbereichs gegenüber dem Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Brand-Erbsdorf beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Brand-Erbsdorf, den \_\_\_2021 -Siegel- Dr. Martin Antonow Oberbürgermeister
  - Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfs  
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung i. d. F. v. 05.03.2021 wurden durch den Stadtrat der Stadt Brand-Erbsdorf in der Sitzung vom 30.03.2021 gebilligt und zur Offenlage bestimmt.
  - Brand-Erbsdorf, den \_\_\_2021 -Siegel- Dr. Martin Antonow Oberbürgermeister
  - Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf  
Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. v. 05.03.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021 öffentlich ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.04.2021 im Amtsblatt Ausgabe 5/2021 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.
  - Brand-Erbsdorf, den \_\_\_2021 -Siegel- Dr. Martin Antonow Oberbürgermeister
  - Abwägungsbeschluss des Bebauungsplans  
Der Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsprotokoll) zum Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat der Stadt Brand-Erbsdorf am 28.09.2021 gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Brand-Erbsdorf, den \_\_\_2021 -Siegel- Dr. Martin Antonow Oberbürgermeister
  - Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan  
Die Satzung zum Bebauungsplan i. d. F. v. 24.08.2021 wurde durch den Stadtrat der Stadt Brand-Erbsdorf gem. § 10 BauGB am 28.09.2021 beschlossen. Die Begründung i. d. F. v. 24.08.2021 wurde durch den Stadtrat der Stadt Brand-Erbsdorf am 28.09.2021 gebilligt.
  - Brand-Erbsdorf, den \_\_\_2021 -Siegel- Dr. Martin Antonow Oberbürgermeister
  - Ausfertigung der Satzung  
Die Satzung wurde nach § 4 Abs. 3 SächsGemO am \_\_\_\_\_ ausgefertigt.
  - Brand-Erbsdorf, den \_\_\_2021 -Siegel- Dr. Martin Antonow Oberbürgermeister
  - Bekanntmachung  
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Ausgabe 11/2021 am 29.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung von jedermann eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.
  - Brand-Erbsdorf, den \_\_\_2021 -Siegel- Dr. Martin Antonow Oberbürgermeister
- Die Stadt Brand-Erbsdorf beschließt den Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet Haasenweg“ als Satzung.
- Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 9 "Wohngebiet Haasenweg"**  
**Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB**  
**Satzung**
- Darstellung: 24.08.2021
- Verfasserträger:  
Stadtverwaltung Brand-Erbsdorf  
Markt 1  
09618 Brand-Erbsdorf
- Planverfasser:  
BPM Ingenieurgesellschaft mbH  
Waisenhausstraße 10  
09599 Freiberg
- Tel.: 03731 78308-400  
Email: info@bpm-ingenieur.de
- Quelle Geobasisdaten:  
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)  
Bezug über Stadtverwaltung Brand-Erbsdorf
- bearbeitet: 08/2021 ire  
gezeichnet: 08/2021 ire  
geprüft: 08/2021 mku
- Koordinatensystem: ETRS 89 (UTM33N)