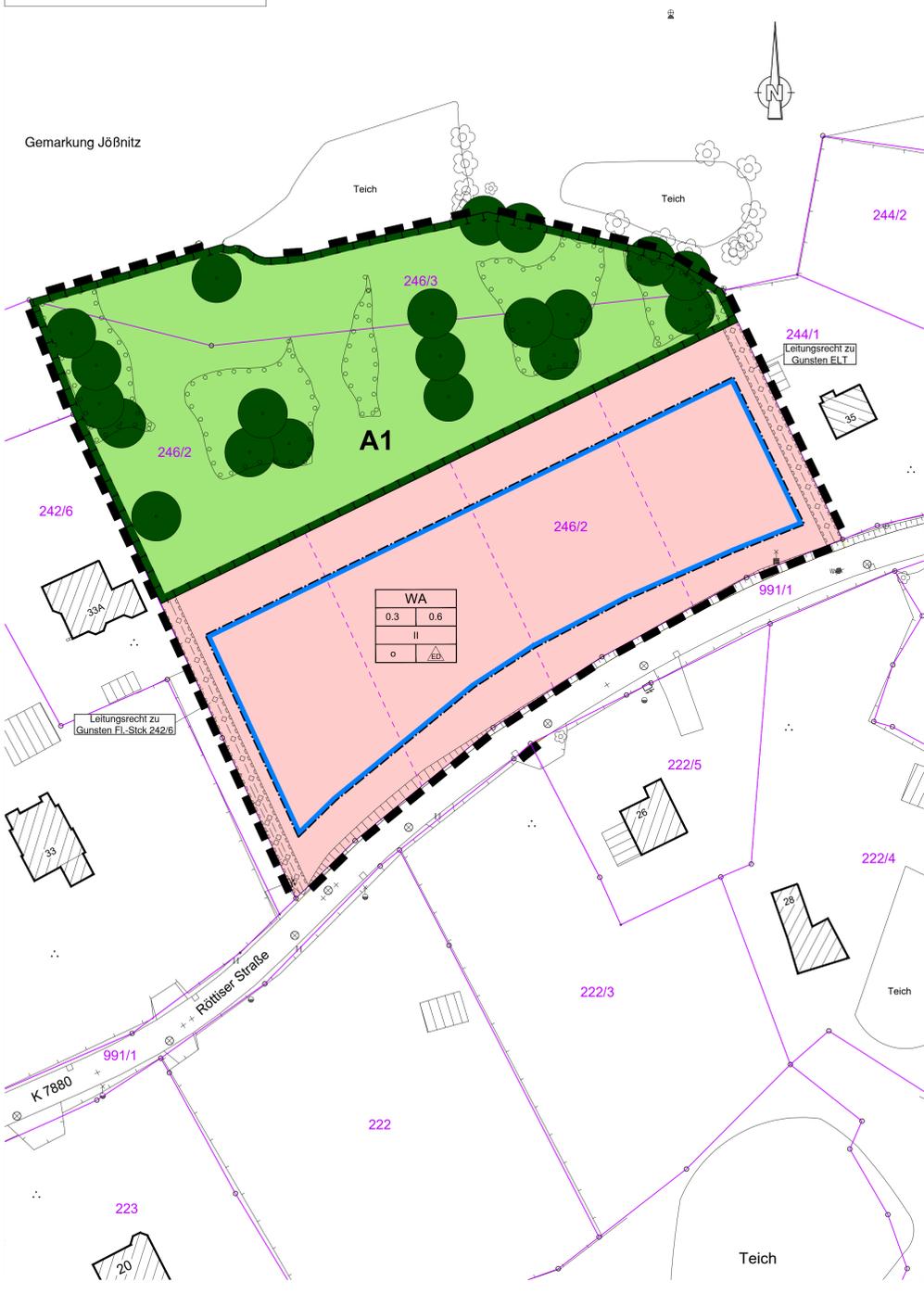


TEIL A - PLANTEIL

Maßstab 1: 500



TEIL B - TEXTL. TEIL

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m. W. v. 15.09.2021, sowie nach § 89 der Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert; in Verbindung mit § 4 der Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 52), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert, hat der Stadtrat der Stadt Plauen am den Bebauungsplan Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 024 „Wohnbebauung Jößnitz - Röttiser Straße“, mit Beschluss Nr. als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B-Textliche Festsetzung in der Fassung vom ...

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

VORHABENSBEREICH

Auf einem Teilstück des Flurstücks 246/2, 246/3 sollen entlang der Röttiser Straße (Kreisstraße K 7880) 4 neue Grundstücke für die Bebauung mit Eigenheimen erschlossen werden. Auf dem zu beplanenden Bereich des Flurstücks 246/2 soll in der Flucht der bestehenden Bebauung die Errichtung von vier Eigenheimen erfolgen. Die Einbindung von nicht störenden Gewerbe-Nutzungen ist möglich. Der Zugang zu den Grundstücken erfolgt unmittelbar von der Röttiser Straße aus. Weitergehende Regelungen sind als Festsetzungen nach § 9 BauGB Bestandteil des abgestimmten Plans. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird als Kompensationsmaßnahme ein Grüngürtel angelegt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Planzeichenverordnung V. v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 (I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)

Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2003)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

FESTSETZUNGEN

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN NACH § 9 BAUGB

- 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

0,3	Grundflächenzahl
0,6	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

—	unterirdisch
AW	Mischwasser, Schmutzwasser, Regenwasser
TW	Trinkwasser
ET	Stromversorgung
G	Gasversorgung
Te	Telekommunikation
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■	Private Grünfläche
---	--------------------

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

A1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
○ ○ ○ ○ ○	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
●	zu pflanzende Bäume
- Sonstige Planzeichen

●	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teil 1 § 9 Abs. 7 BauGB
—	mit Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der anliegenden Grundstücke
- Hinweise

—	Flurstücksgrenze
224	Flurstücksnummern
- - - - -	mögliche Flurstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNG NACH § 9 BAUGB UND § 89 SächsBO

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
 - Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO festgesetzt. Dabei sind nach § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil durch Planzeichen festgesetzten Werte.
 - Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände sind auch bei Geschossen, die nach landesrechtlichen Vorschriften keine Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl anzurechnen.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Nebenanlagen
- In allen Baufeldern ist die offene Bauweise in Verbindung mit verschiedenen Hausformen festgesetzt.
- Eine Überschreitung der Baugrenze darf durch Wintergärten, Loggien, Balkone und Vordächer max. 1,0 m betragen.
- Außerhalb der Baugrenze können Nebenanlagen, Carports und Stellflächen, soweit sie nach Landesrecht und Maß der baulichen Nutzung zulässig sind, errichtet werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Baugestaltung
 - Im Geltungsbereich des Wohngebietes WA sind Flach-, Sattel- und Walmdächer zulässig. Dachaufbauten als Zwerchgiebel, Sattel- und Schleppegauben, die in ihrer Gesamtbreite 2/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten sind ebenfalls zulässig.
 - Garagendächer und Dächer von Nebengebäuden sowie Anbauten sind nach Form, Neigung und Farbgebung an das Dach des Hauptgebäudes anzupassen oder zu integrieren.
 - Anstriche und Fassadengestaltung

Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Verputzte Flächen sind mit gedeckten mineralischen Putzfarben auszuführen. Fassadenverkleidungen mit Imitaten aus Kunststoff sind unzulässig.
 - Zur Ermöglichung der Nutzung von Solarenergie bzw. anderer Alternativen, welche dem Klimaschutz dienen, sind Dachaufbauten Dachkonstruktionen sowie Abweichungen von den vorgeschriebenen Dachneigungen bzw. Dachformen ausnahmsweise zulässig.
 - Werbeanlagen

Als Werbeanlagen sind Wandschilder und Ausleger bis 1 m² Fläche nur an der Stelle der Leistung zulässig. Dachwerbung ist unzulässig.
- Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge
 - Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wasserdruchlässig auszuführen.
- Vorfriedungen, Einfriedungen
 - Einfriedungen entlang der Straße sind in einem Abstand von mind. 50 cm zur Straßenbegrenzungslinie und höchstens einschließlich Sockel 2,00 m hoch auszubilden. Sichtwinkelflächen sind von Umzäunungen freizuhalten. Einfriedungen in Form von bis zu 2 m hohen Hecken und bis zu 1,25 m hohen Zäunen sind zulässig. Mauereinfriedungen über 1,20 m Höhe sind nicht zulässig.
- Vorgärten sind mit Ausnahme der Zufahrt und der Zuwegung zum Haus als durchgängige Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
- Ausnahmen und Befreiungen
 - Ausnahmen und Befreiungen von den örtlichen Bauvorschriften sind auf Antrag bei der Bauaufsichtsbehörde zulässig, soweit Einvernehmen mit der Stadt Plauen besteht.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG

- Für die Grünordnung und die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die im Plan enthaltenen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen maßgebend.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Für die Maßnahmenfläche A1 ist folgendes festgesetzt:

Baum-pflanzungen: Pflanzung von 20 Hochstämmen, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzabstand mind. 7 m. Die Weiden sind am Uferbereich des Teiches zu pflanzen.

Flächige Gehölzpflanzungen: Pflanzung von ca. 1.500 m² leichten Heistern und Sträuchern. Feuchtlebende Arten sind im Uferbereich der Teiche zu pflanzen.

Pflanzliste:

Hochstämmen, STU, 14-16 cm, Pflanzabstand mind. 7 m			
Tilia cordata	H., 3xv., STU 14-16 cm, mDb.	3	St
Salix alba	H., 3xv., STU 14-16 cm, mDb.	6	St
Quercus robur	H., 3xv., STU 14-16 cm, mDb.	6	St
Quercus petraea	H., 3xv., STU 14-16 cm, mDb.	5	St
Summe		20	St

Extensivgrünland
Maid 2x jährlich, keine Düngung

Flächige Strauchpflanzungen
Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m

Leichte Heister		9	St
Acer pseudoplatanus	I.Hei., H 100-125, o.B.	11	St
Alnus glutinosa	I.Hei., H 100-125, o.B.	9	St
Fagus sylvatica	I.Hei., H 100-125, o.B.	13	St
Fraxinus excelsior	I.Hei., H 100-125, o.B.	11	St
Prunus avium	I.Hei., H 100-125, o.B.	11	St
Quercus robur	I.Hei., H 100-125, o.B.	13	St
Sorbus aucuparia	I.Hei., H 100-125, o.B.	11	St
Tilia cordata	I.Hei., H 100-125, o.B.	11	St
Summe		88	St

Sträucher

Comus sanguinea	I.Str., 3 Tr., H 70-90 cm	49	St
Corylus avellana	I.Str., 3 Tr., H 70-90 cm	45	St
Frangula alnus	I.Str., 2 Tr., H 70-90 cm	51	St
Prunus spinosa	I.Str., 2 Tr., H 70-90 cm	47	St
Rhamnus catharticus	I.Str., 2 Tr., H 70-90 cm	53	St
Salix aurita	I.Str., 2 Tr., H 70-90 cm	49	St
Salix cinerea	I.Str., 2 Tr., H 70-90 cm	55	St
Ribes alpinum "Schmidt"	v.Str., 8 Tr., H 60-100 cm	47	St
Sambucus racemosa	I.Str., 2 Tr., H 70-90 cm	45	St
Viburnum opulus	I.Str., 3 Tr., H 70-90 cm	49	St
Summe		490	St

HINWEISE

- Der § der 20 SächsDSchG über die Meldepflicht von Bodenfinden ist bei Durchführung aller Maßnahmen beachtlich.
- Um auszuschließen, dass archäologische Fundstellen innerhalb des Geltungsbereiches ungeachtet zerstört werden, müssen die Erschließungs- und Baumaßnahmen von archäologischen Untersuchungen begleitet werden, sobald der Verdacht auf das Vorhandensein von schützenswerten Befunden besteht, muss sich eine archäologische Dokumentation anschließen.
- Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1.
- Da das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenaue in Tagesoberflächennähe nicht ausgeschlossen werden kann, wird empfohlen alle Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunder) auf das Vorhandensein von Gangaussbsbereichen und Spuren alten Bergbaus untersuchen zu lassen. Über eventuell angetroffenen Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 4 SächsHohVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

VERFAHREN

- Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen in der Sitzung vom 22.09.2015, Beschluss Nr. 13/15-14 beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt am 06.02.2017.
- Die vorgesehene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) hat im Bereich Stadtplanung der Stadt Plauen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.02.2017 in der Zeit vom 13.02.2017 bis 14.03.2017 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) erfolgte in der Zeit vom 02.02.2017 bis 07.03.2017.
- Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) wurde vom Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Umwelt der Stadt Plauen in der Sitzung vom gefasst.
- Nach § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am In der Zeit vom bis hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) im Bereich Stadtplanung der Stadt Plauen öffentlich ausgelegen.
- Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) erfolgte am
- Der Abwägungsbeschluss nach § ... BauGB (Baugesetzbuch) zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen in der Sitzung vom Beschluss - Nr. gefasst.
- Der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB (Baugesetzbuch) zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen in der Sitzung vom Beschluss - Nr. gefasst.

Plauen, den

Siegel

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung am gemäß § 10 BauGB (Baugesetzbuch) in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann jedermann den Bebauungsplan ein-sehen und über den Inhalt Auskunft verlangen

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Plauen übereinstimmt.

Plauen, den

Oberbürgermeister

PLANUNTERLAGEN

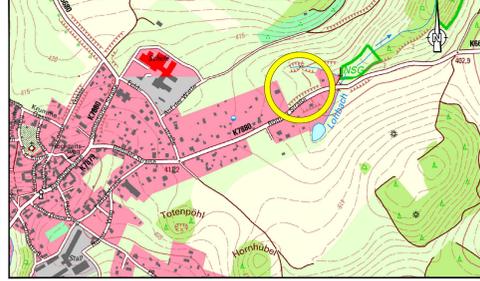
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes der Planzeichenverordnung 1990 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO90) vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtischen Planung ist geometrisch eindeutig.

Planungsstand der Planunterlage:

Plauen, den

Leiter Vermessung

Übersichtskarte ohne Maßstab



IBB BRAUNEL INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
Raif Bräunel
Alte Straßberger Straße 75 08527 Plauen Tel (03741) 70 51-0 Fax(03741) 70 51 22
E-Mail: info@ibb-plauen.de

STADT PLAUEN
Fachgebiet Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 024
"Wohnbebauung Jößnitz-Röttiser Straße"
Vorhaben- und Erschließungsplan

Geschäftsbereich II
Plauen, den

Bürgermeisterin Frau Wolf

SPITZENSTADT PLAUEN
Bearbeitungsstand: 05.08.2022
Satzungsbeschluss: