

# TEIL A - PLANTEIL

Maßstab 1: 500



# TEIL B - TEXTL. TEIL

## Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist 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. 42), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 136) geändert, hat die Stadt Plauen am ..... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 024 „Wohnbebauung Jöbnitz - Röttiser Straße“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Beschluss Nr. .... als Sitzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit Datum vom ..... besteht aus dem Teil A - Planenteil und dem Teil B - Textlicher Teil.

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

Plauen, den .....

Siegel .....

Oberbürgermeister .....

## I. VORHABENSBEREICHUNG

Auf Teilen der Flurstücke 246/2, 246/3 sollen entlang der Röttiser Straße (Kreisstraße K 7880) vier neue Grundstücke für die Bebauung mit Eigenheimen erschlossen werden. Im geplanten 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.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt unmittelbar von der Röttiser Straße aus. Weitergehende Regelungen sind als Festsetzungen nach § 9 BauGB Bestandteil des abgestimmten Plans. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird als Kompensationsmaßnahme ein Grüngürtel angelegt.

## II. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das 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), 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), 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 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), geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243).

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

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzmäßigkeiten wird hingewiesen.

## III. 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)
△	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
ELT	Stromversorgung
Gas	Gasversorgung
Tele	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. 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
—	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
—	Flurstücksgrenze
224	Flurstücksnummern
- - -	mögliche Flurstücksgrenze
- Hinweise

## B. 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.
  - Stadttechnische Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - Stadttechnische Leitungen sind im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich gesicherten Raum zu verlegen.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Baugestaltung
  - Im Geltungsbereich des Wohngebietes WA sind Flach-, Sattel- und Walmdächer zulässig. Dachaufbauten als Zwerghäuser, Satteln- und Schlegelhäuser, die in ihrer Fassadenbreite 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.
  - Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge
  - Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wasserundurchlässig auszuführen.
  - Vorfälle, Einfriedungen
    - Einfriedungen
 

Einfriedungen entlang der Straße sind in einem Abstand von mind. 50 cm zur Verkehrsfläche auszuführen. Sichtweckflächen sind von Umzäunungen freizuhalten. Einfriedungen in Form von bis zu 2 m hohen Hecken und bis zu 1,25 m hohen Zäunen sind zulässig. Mauerentwürfen 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.
- Das Baugebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radionuklidkonzentrationen in der Bodenschicht wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gesteins hinsichtlich eines Radionuklidrisikos erhöhte Werte der Radionuklidkonzentration in der Raumluft auftreten können.

## 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:
 

Baumplanpflanzungen: 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 m<sup>2</sup> leichten Heistern und Sträuchern. Feuchtliebende Arten sind im Uferbereich der Teiche zu pflanzen.

### Pflanzliste:

Flächige Strauchpflanzungen

Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m

Leichte Heister			
Acer pseudoplatanus	I.Hei., H 100-125, o.B.	9	St
Alnus glutinosa	I.Hei., H 100-125, o.B.	11	St
Fagus sylvatica	I.Hei., H 100-125, o.B.	9	St
Fraxinus excelsior	I.Hei., H 100-125, o.B.	13	St
Prunus avium	I.Hei., H 100-125, o.B.	11	St
Quercus robur	I.Hei., H 100-125, o.B.	11	St
Sorbus aucuparia	I.Hei., H 100-125, o.B.	13	St
Tilia cordata	I.Hei., H 100-125, o.B.	11	St
<b>Summe</b>		<b>88</b>	<b>St</b>
<b>Sträucher</b>			
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
<b>Summe</b>		<b>490</b>	<b>St</b>

## IV. HINWEISE

- Der § 20 SächsDSchG über die Meldepflicht von Bodenuntersuchen ist bei Durchführung aller Maßnahmen beachtlich.
  - Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Baufälligkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Bauarbeiten durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
  - Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zuzuordnen. Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisedaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn des LULG als zuständige Behörde in Sachsen anzugeben (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Erschließungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).
  - Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radionuklidkonzentrationen in der Bodenschicht wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gesteins hinsichtlich eines Radionuklidrisikos erhöhte Werte der Radionuklidkonzentration in der Raumluft auftreten können.
- Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Planungsbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonbelastung durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.
- Da das Vorhandensein nicht-reaktiver Grubenauflagen in Tagesoberflächennähe nicht ausgeschlossen werden kann, wird empfohlen alle Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologie, Baugrundung) auf das Vorhandensein von Gasen zu untersuchen und Spurengas im Bergbau untersuchen zu lassen. Über eventuell angefallene Spurengase im Bergbau ist gemäß § 4 SächsHortVVO das Sächsische Oberbergamt in Kertze zu setzen.

## V. 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 ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 06.02.2017.
- Die frühzeitige 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 Beteiligungs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen in der Sitzung vom 18.10.2022 gefasst.
- Nach § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 05.01.2023. In der Zeit vom 23.01.2023 bis 24.02.2023 hat der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) im Bereich Stadtplanung der Stadt Plauen öffentlich ausgelegt.
- Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) erfolgte am 19.01.2023.
- Der Abwägungsbeschluss nach § 9 BauGB (Baugesetzbuch) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen in der Sitzung vom ..... gefasst.
- Der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB (Baugesetzbuch) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen in der Sitzung vom ..... gefasst.
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung am ..... gemäß § 10 BauGB (Baugesetzbuch) in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann jedermann den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

## VI. AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 024 „Wohnbebauung Jöbnitz - Röttiser Straße“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Plauen übereinstimmt.

Plauen, den .....

.....

Oberbürgermeister .....

Landratsamt Vogtlandkreis

Am für Kataster und Geoinformation

## VII. PLANUNTERLAGEN

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Die Festlegung der städtischen Planung ist geometrisch eindeutig.

Planungsstand der Planunterlage: .....

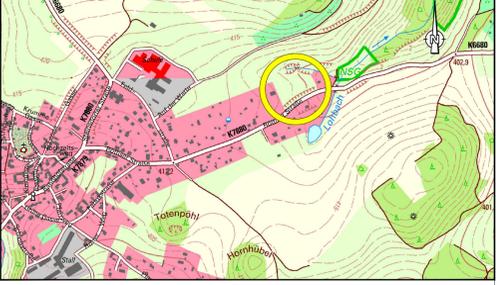
Plauen, den .....

.....

Landratsamt Vogtlandkreis

Am für Kataster und Geoinformation

## Übersichtskarte ohne Maßstab



**IBB BRAUNEL** INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
 Ralf Bräunel  
 Alte Straßberger Straße 76 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 Jöbnitz-Röttiser Straße"  
 mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Geschäftsbereich II  
 Plauen, den .....  
 Bürgermeisterin Frau Wolf

Bearbeitungsstand: 30.08.2023  
 Satzungsbeschluss: .....