



Plantee A (Planzeichenerklärung)

- I Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)**
 WR reines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**
 0,25 max. zulässige Grundflächenzahl
 TH 7 m maximal zulässige Traufhöhe (tafelartig)
 - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 o offene Bauweise
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Straßenverkehrsfläche
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 Fläche für Versorgungsanlagen
 Trafostation
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 geplante unterirdische Versorgungsleitung
 SW Schmutzwasser
 RW Regenwasser
 TW Trinkwasser
 GAS Gasleitung
 EIT Elektrizität
 TEL Telekom
 BEL Straßenbeleuchtung
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"
 private Grünfläche
 - Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)**
 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Stauraumkanal)
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Sonstige Planzeichen**
 mit Leitungsrechten zu belastende Bereiche
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- II Planunterlagen gem. § 1 Abs. 2 PlanZO 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**
- Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Gebäude Bestand (Kataster)
 - mögliche künftige Flurstücksteilung
 - Trinkwasserleitung Bestand (Abbruch)
 - Elektrische Leitung der MITNETZ Strom Bestand (Abbruch)
 - Standort Mast Überleitungen (Abbruch)
 - Leitungen der Schneider Antennenanlagen (unterirdisch)
 - Leitungen der Telekom (unterirdisch)
 - Leitungen der Telekom (oberirdisch)
 - Böschung, Einschnitt

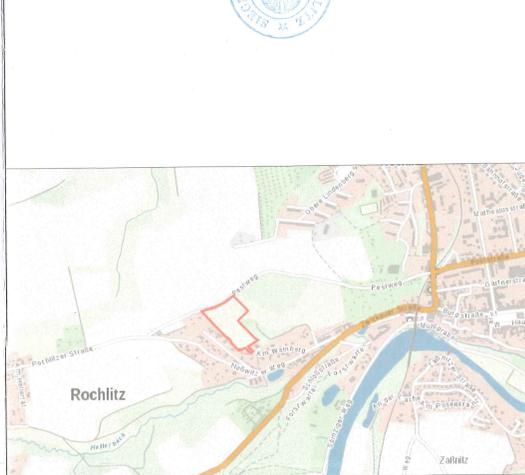
- III Erläuterung der Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl/Grundfläche | Erläuterung der Nutzungsschablone |
|--|------------------------------|--|
| WR | 0,25 | reines Wohngebiet |
| TH 7m | (tafelartig) | max. zulässige Traufhöhe |
| Baugrenze | | offene Bauweise |
| o | | offene Bauweise |
| Straßenverkehrsfläche | | Straßenverkehrsfläche |
| Fläche für Versorgungsanlagen | | Fläche für Versorgungsanlagen |
| Trafostation | | Trafostation |
| öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" | | öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" |
| private Grünfläche | | private Grünfläche |
| Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Stauraumkanal) | | Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Stauraumkanal) |
| Umgrenzung von Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | | Umgrenzung von Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |

Plantee B (Textliche Festsetzungen)

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 3 und 10 BauNVO)**
 1.1 Gemäß § 3 BauNVO ist ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
 1.2 Auf den Flächen des reinen Wohngebiets sind Wohngebäude und Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**
 2.1 zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 Im reinen Wohngebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks.
 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
 Die maximal zulässige Traufhöhe (als Maß zwischen der Oberkante des anstehenden Geländes und dem Durchstoßpunkt des verlängerten Gebäudeschneidens durch die Oberkante der Dachhaut) ist gemäß Planzeichenerklärung tafelartig auf 7,0 m festgesetzt. Als maßgebliche Bezugshöhe wird die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grundstücke. Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche ist die Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück seine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt erhält.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 2 und 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)**
 3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 3.2 überbaubare Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planschrieb durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen ist zulässig.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 4.1 Zur Erschließung der Grundstücke sind öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß Planzeichnung festgesetzt.
 - Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)**
 5.1 Zur Versorgung des Plangebiets mit elektrischem Strom ist eine Fläche für einen Transformator gemäß Planzeichnung festgesetzt.
 5.2 Zur Versorgung des Plangebiets mit elektrischem Strom ist eine Fläche für einen Transformator gemäß Planzeichnung festgesetzt.
 - Leistungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 6.1 Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH zu belasten.
 6.2 Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Schneider MMD GmbH & Co. KG zu belasten.
 6.3 Die Fläche L3 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Zweckverband Kommunale Wasserversorgung/Abwasserentsorgung "Mittleres Erzgebirgsvorland" Hainichen zu belasten.
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
 7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze (gemäß Pflanzliste) zu verwenden.
 7.2 Gemäß Planschrieb ist eine Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.
 - Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b)**
 8.1 Gemäß Planschrieb ist eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Stauraumkanal) zur zentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet und anschließender Einleitung in die Kanalisation festgesetzt.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 9.1 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt (1/6s) in das öffentliche Kanalsystem einzuleiten. Dazu ist mit dem Nachweis auf gesicherte Erschließung (im Rahmen des Bauantrags) der Stadt Rochlitz ein vom Zweckverband Kommunale Wasserversorgung/Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland (ZVA) bzw. dessen Rechtsnachfolger bestätigtes Entwässerungskonzept vorzulegen. Die dezentrale Rückhalteanlage ist projektmäßig auszuführen und durch den ZVA und die Stadt Rochlitz abnehmen zu lassen.
 9.2 Gemäß Planschrieb ist eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, dabei sind die Vorgaben zu Grenzabständen für Pflanzen nach dem Sächsischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Denkmalpflegerische Belange oberhalb des Bodenniveaus sind nicht unmittelbar betroffen.** Es wird auf die Meldepflicht beim Auftreten von Bodenfunden entsprechend § 20 SächsDSchG verwiesen. Beim Auffinden von bebaubaren Steinen oder Häutern, Keramik, Ofenkeramik, Knochen, Münzen u.ä. ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Fundorte sind zweischneitlich vor Beschädigung zu schützen.
 Beim etwaigen Auffinden von Steinmalen (Mellensteine, Steinkreuze, Grenzsteine etc.) in der Landschaft in der Umgebung der Baustelle ist die Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Mittelsachsen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Objekte sind an ihrem Fundort fotografisch zu dokumentieren, anschließend zu sichern und nach dem Abschluss der Maßnahmen an einem durch die Behörde festzulegenden Ort wieder aufzustellen.
 Das Gebiet befindet sich zum Teil innerhalb des archaischen Kulturdenkmals für neolithische, bronzezeitliche, frühslawische und frühmittelalterliche Siedlungsgruppen (D-72950-07), das nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes ist.
 Vor Beginn von Bodeneingriffen um Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landratsamt für Archäologie Sachsen im von Baulichkeit betroffenen Areal archaische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
 Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder im Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der Vorhabenbesitzer wird im Rahmen des Zusammenhanges an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenbesitzer und Landratsamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.
 - Der potenziellen Bauherrn wird empfohlen, eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach EC 7 bzw. DIN 4020 für eine kostenreine Planung durchzuführen. Diese kann mit einer Versickerungsuntersuchung kombiniert werden.
 Sollten dafür geologische Erkundungsbohrungen angelegt werden, sind diese vor Bohrbeginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfLUG anzumelden und die Bohrergebnisse nach Bohrende an diese zu übergeben (vgl. § 4.5 Lagerstättengesetz). Ab sofort steht in Sachsen für die Erfassung und Übermittlung von Bohrergebnissen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur elektronischen Bohrergebnisse unter ELBA-Sax bzw. www.bohrerzeugs.sachsen.de zur Verfügung.**

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Rochlitz hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 29.10.2019 die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Weinberg" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen und am 14.11.2019 öffentlich bekannt gemacht.
 Rochlitz, den 09.04.2020
 Dehne, Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am 28.10.2019 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Weinberg" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB mit Begründung genehmigt und zur Aufstellung bestimmt.
 Rochlitz, den 09.04.2020
 Dehne, Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 21.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Rochlitz, den 09.04.2020
 Dehne, Oberbürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Weinberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.11.2019 bis 03.01.2020 (entschl.) in der Stadtverwaltung Rochlitz, Markt 1, 09306 Rochlitz, während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Rochlitzer Anzeiger am 14.11.2019 rechtzeitig erbracht bekannt gemacht.
 Rochlitz, den 09.04.2020
 Dehne, Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 28.01.2020 geprüft und die Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis ist folgendes:
 Rochlitz, den 09.04.2020
 Dehne, Oberbürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Wohngebiet "Am Weinberg" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 25.02.2020 beschlossen.
 Dehne, den 03. April 2020
 Landratsamt Landkreis Mittelsachsen
 Vermessungsamt
- Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnung der Grundstücke mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird innerhalb der Abgrenzung des Plangebietes bestätigt.
 Rochlitz, den 26.02.2020
 Dehne, Oberbürgermeister
- Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Weinberg" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, wurden durch die Veröffentlichung im Rochlitzer Anzeiger am 14.11.2019 öffentlich bekannt gemacht. Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungssperren (§ 44 BauGB) hingewiesen werden. Die Satzung ist am 14.11.2019 in Kraft getreten.
 Rochlitz, den 09.04.2020
 Dehne, Oberbürgermeister



Übersichtsplan ohne Maßstab

Plangrundlagen	Katasterdaten (ALK; Stand 10/2019), Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0 Jede weitere Vervielfältigung, Verwendung für sonstige Zwecke oder Weitergabe an sonstige Dritte ist unzulässig.
Auftraggeber	Stadt Rochlitz Markt 1, 09306 Rochlitz fon (0 37 37) 7830 fax (0 37 37) 783 166
Entwurfsverfasser	büroknoblich Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA Zur Mühle 25, 04838 Zschepplin fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59
Lagebezug:	ETRS89 UTM-33N Landkreis: Mittelsachsen Gemarkung: Rochlitz Flurstück: verschiedene
Höhenbezug:	DHN 1916 Rochlitz Flurstück: verschiedene
Datum	10.01.20
Gez.	Meis
Bearb.	10.01.20 Meis
Gepr.	10.01.20 Kno
Projektnr.:	19-138
Phase:	Satzung
Plan-Name:	19-138_S_D_BP.pdf
Plan-Maße:	1:160 mm x 594 mm
Maßstab:	1:500
Blatt	1

1. Änderung des Bebauungsplans Wohngebiet "Am Weinberg" gemäß § 13 BauGB
 Satzung - Duplikat