



**Kartengrundlagen**  
 Katasterdaten (ALK; Stand 10/2017),  
 zur Verfügung gestellt durch das  
 Vermessungsamt Landkreis Mittelsachsen



**Planteil A (Planzeichenerklärung)**

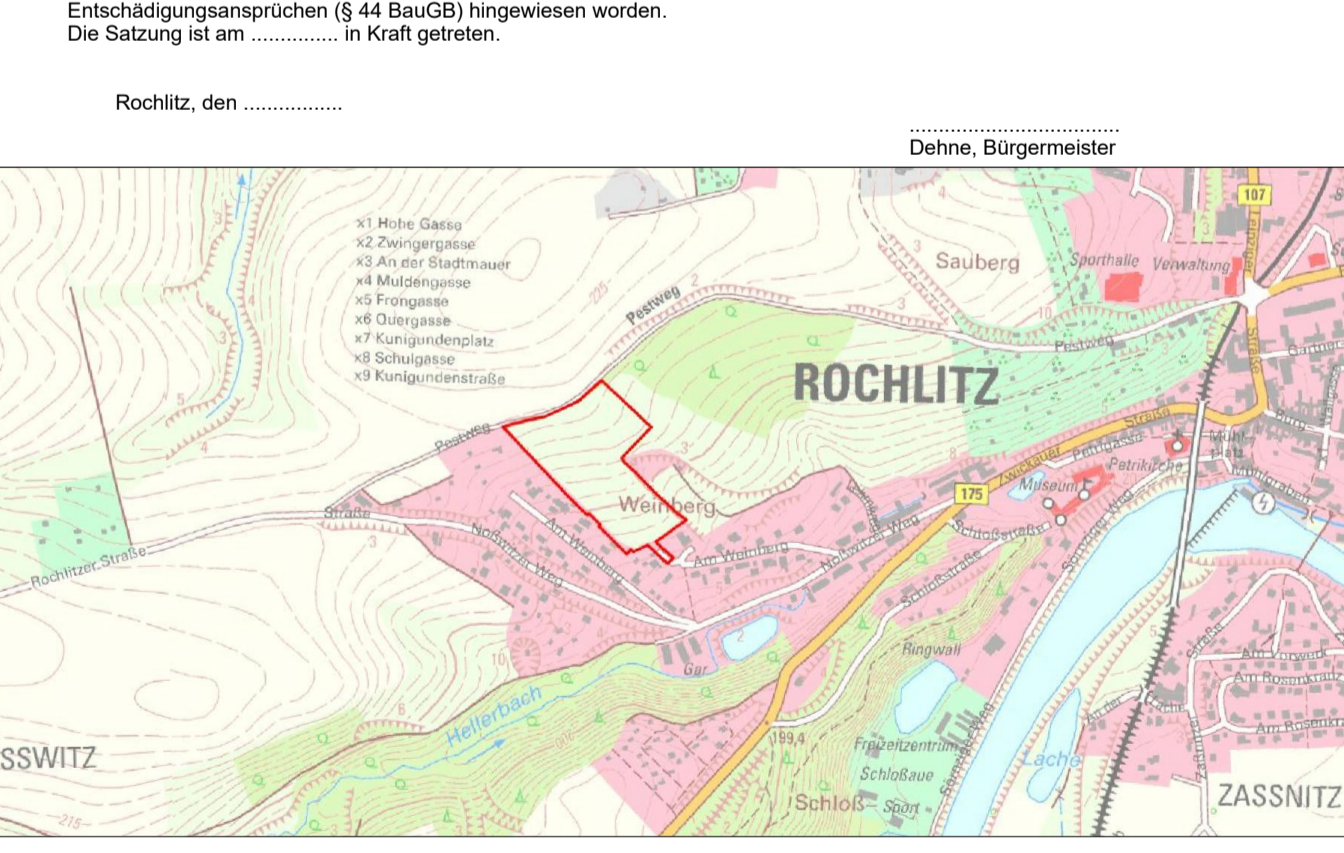
- I Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
    - WR reines Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 18-20 BauNVO)
    - 0,25 max. zulässige Grundflächenzahl
    - TH 7 m maximal zulässige Traufhöhe (alsseitig bzw. bergseitig)
  - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Baugrenze
    - offene Bauweise
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Straßenverkehrsfläche
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
    - Fläche für Versorgungsanlagen
    - Trafostation
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
    - geplante unterirdische Versorgungsleitung
    - SW Schmutzwasser
    - RW Regenwasser
    - TW Trinkwasser
    - GAS Gasleitung
    - ElT Elektrizität
    - TeI Telekom
    - Breitband
    - 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 Flächen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung**
- | Grundflächenzahl | max. zulässige Nutzung | max. zulässige Traufhöhe                 | Erläuterung der Nutzungsschablone |
|------------------|------------------------|--|-----------------------------------|
| 0,25             | WR                     | TH 7 m (alsseitig) / TH 4 m (bergseitig) |                                   |
- II Planunterlagen gem. § 1 Abs. 2 PlanZVO 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 Oberleitungen (Abbruch) | Leitungen der Schneider Antennenanlagen (unterirdisch) | Leitungen der Telekom (unterirdisch) | Leitungen der Telekom (oberirdisch) | Böschung, Einschnitt |
|------------------|------------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---|---------------------------------------|--|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 273              | Ø                |                            |                                     |                                      |   |                                       |  |                                      |                                     |                      |
- Pflanzliste:**
- | Pflanzliste                | Comus sanguinea     | Silphium                   | Prunus spinosa     |
|----------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|
| Blaulinde                  | Rosa canina         | Ornithogalum               | Salix aurita       |
| Grün-Weide                 | Salix cinerea       | Purpure-Weide              | Salix purpurea     |
| Mandel-Weide               | Salix alba          | Koch-Weide                 | Salix amygdaloides |
| Gebrüchlicher Schneeballen | Viburnum opulus     | Hasel                      | Corylus avellana   |
| Aletrisglocke              | Prunella vulgaris   | Gewöhnliche Pfaffenhütchen | Eurospira europaea |
| Faulbaum                   | Fraxinus alba       | Gewöhnliche Traubeneiche   | Prunus padus       |
| Wild-Birne                 | Prunus prinzoides   | Pflaumer-Knospen           | Rhamnus cathartica |
| Sil-Weide                  | Salix caprea        | Schweizer Holunder         | Sambucus nigra     |
| Spitz-Ahorn                | Acer platanoides    | Feld-Ahorn                 | Acer campestre     |
| Hänzelbuche                | Carpinus betulus    | Vogel-Kirsche              | Prunus avium       |
| Buch-Weide                 | Salix fragilis      | Lorbeer-Weide              | Salix pentandra    |
| Horn-Weide                 | Salix rubra         | Eberesche                  | Sorbus aucuparia   |
| Berg-Ahorn                 | Acer pseudoplatanus | Sand-Erle                  | Betula pendula     |
| Rothbuche                  | Fagus sylvatica     | Gewöhnliche Esche          | Fraxinus excelsior |
| Frauen-Eiche               | Quercus petraea     | Stech-Eiche                | Quercus robur      |
| Silber-Weide               | Salix alba          | Wilder Linde               | Tilia cordata      |
| Sommer-Linde               | Tilia platyphyllos  | Berg-Weide                 | Ulmus glabra       |
| Flatter-Linde              | Ulmus minor         |                            |                    |

**Planteil B (Textliche Festsetzungen)**

- I Planungsgerechte Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 10 BauNVO)
    - Gemäß § 3 BauNVO ist ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
    - Auf den Flächen des reines 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)
    - zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
 Im reines Wohngebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks.
    - Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 19 BauNVO)  
 Die maximal zulässige Traufhöhe (als Maß zwischen der Oberkante des anstehenden Geländes und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut) ist gemäß Planenschrift alsseitig auf 7,0 m und bergseitig auf 4,0 m festgesetzt. Als maßgebliche Bezugshöhe wird die mittlere Höhe der Oberkante der Baugrundstück erschließenden Verkehrsfäche festgesetzt, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfäche ist die Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück seine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt erhält.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 2 und 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
    - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
 Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
    - überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)  
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planenschrift durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen ist zulässig.
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Zur Erschließung der Grundstücke sind öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß Planzeichnung festgesetzt.
  - Ver- und Entsorgungsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)
    - Zur Versorgung des Plangebiets mit elektrischem Strom ist eine Fläche für einen Transformator gemäß Planzeichnung festgesetzt.
    - Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH zu belasten.
    - Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Schneider Gemeinschafts-Antennenanlagen & Kommunikations-Systeme zu belasten.
    - 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)
    - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze (gemäß Pflanzliste) zu verwenden.
    - Gemäß Planenschrift ist eine Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.
  - Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)
    - Gemäß Planenschrift 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)
    - Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt (11s) in das öffentliche Kanalsystem einzuleiten. Dazu ist mit dem Nachweise auf gesicherte Erschließung (im Rahmen der Bauvorsorge) der Stadt Rochlitz ein vom Zweckverband Kommunale Wasserversorgung/Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland (ZVA) bzw. dessen Rechtsnachfolger bestelltes Entwässerungskonzept vorzulegen. Die dezentrale Rückhalteanlage ist projektmäßig auszuführen und durch den ZVA und die Stadt Rochlitz abnehmen zu lassen.
    - Gemäß Planenschrift ist eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, dabei sind die Vorgaben zu Pflanzen nach dem Sachsischen 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 Bodendenkmalen entsprechend § 29 SächsDSchG verwiesen. Beim Auffinden von bearbeiteten Steinen oder Holzern, Keramik, Ofenkacheln, Knochen, Münzen u.ä. ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Fundorte sind zwischenzeitlich 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, bronzzeitliche, frühslawische und frühmittelalterliche Siedlungsspuren [D-72890-07], das nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes ist.  
 Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landratsamt für Archäologie Sachsen im von Baulastigkeit betroffenen Areal archaische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
  - Der potenziellen Bauherrschaft wird empfohlen, eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach EC 7 bzw. DIN 4020 für eine kostensichere 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 LfULG anzumelden und die Bohrergebnisse nach Bohrende an diese zu übergeben (vgl. § 4.5 Lagerstättengesetz). Ab sofort steht in Sachen für die Erfassung und Übermittlung von Bohrergebnissen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur elektronischen Bohrerzeugnisse unter ELBA.Sax bzw. www.bohrerzeugnisse.sachsen.de zur Verfügung.

**Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat der Stadt Rochlitz hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 "Am Weinberg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen und am öffentlich bekannt gemacht.  
 Rochlitz, den .....  
 Dehne, Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "Am Weinberg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
 Rochlitz, den .....  
 Dehne, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Rochlitz, den .....  
 Dehne, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "Am Weinberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... (einschl.) in der Stadterweiterung Rochlitz, Markt 1, 09306 Rochlitz während der Dienststunden öffentlich ausgestellt. 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 ..... rechtzeitig öffentlich bekannt gemacht.  
 Rochlitz, den .....  
 Dehne, Bürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ..... geprüft und die Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Rochlitz, den .....  
 Dehne, Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Rochlitz hat am ..... den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "Am Weinberg" mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.  
 Rochlitz, den .....  
 Dehne, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Rochlitz, den .....  
 Dehne, Bürgermeister
- Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "Am Weinberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... (einschl.) in der Stadterweiterung Rochlitz, Markt 1, 09306 Rochlitz während der Dienststunden erneut öffentlich ausgestellt. Die erneute 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 ..... rechtzeitig öffentlich bekannt gemacht. Es wurde gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB auch darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden sollen.  
 Rochlitz, den .....  
 Dehne, Bürgermeister
- Der Stadtrat hat die während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ..... geprüft und die Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Rochlitz, den .....  
 Dehne, Bürgermeister
- Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bestätigt.  
 Döbeln, den .....  
 Landratsamt Landkreis Mittelsachsen  
 Vermessungsamt
- Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 14 "Am Weinberg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen.  
 Rochlitz, den .....  
 Dehne, Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 14 "Am Weinberg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den inhaltl. Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Rochlitzer Anzeiger am ..... öffentlich bekannt gemacht.  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
 Rochlitz, den .....  
 Dehne, Bürgermeister



**Übersichtsplan**  
 Maßstab 1 : 15.000

Stadt Rochlitz  
 Markt 1  
 09306 Rochlitz  
 fon (0 37 37) 7830 fax (0 37 37) 783 166

**öuroknoblich**  
 Zur Müde 25  
 04838 Zschepplin  
 fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59

**Bebauungsplan "Am Weinberg" gemäß § 13b BauGB**

**2. Entwurf**

17-142	Kno/Geh	1:500	entwurf	1
Geh		19,0 x 30,6	18.09.2018	