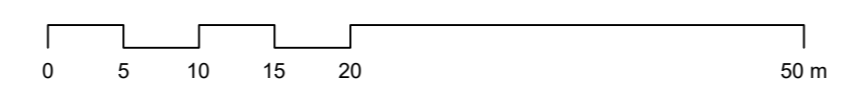


**Kartengrundlagen**  
 Katasterdaten (ALK; Stand 10/2017),  
 zur Verfügung gestellt durch das  
 Vermessungsamt Landkreis Mittelsachsen



**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 2 BauGB, §§ 18-20 BauNVO)**  
 0,25 max. zulässige Grundflächenzahl  
 TH 7 m maximal zulässige Traufhöhe (tafelseitig bzw. bergseitig)
  - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 Baugrenze  
 offene Bauweise
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Trafostation
  - 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  
 Schmutzwasser  
 Regenwasser  
 Trinkwasser  
 Gasleitung  
 Elektrizität  
 Telekom  
 Breitband  
 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**  
 max. zulässige Grundflächenzahl  
 max. zulässige Traufhöhe  
 Bauweise
- Erläuterung der Nutzungsschablone**
- Bemäßung in m**

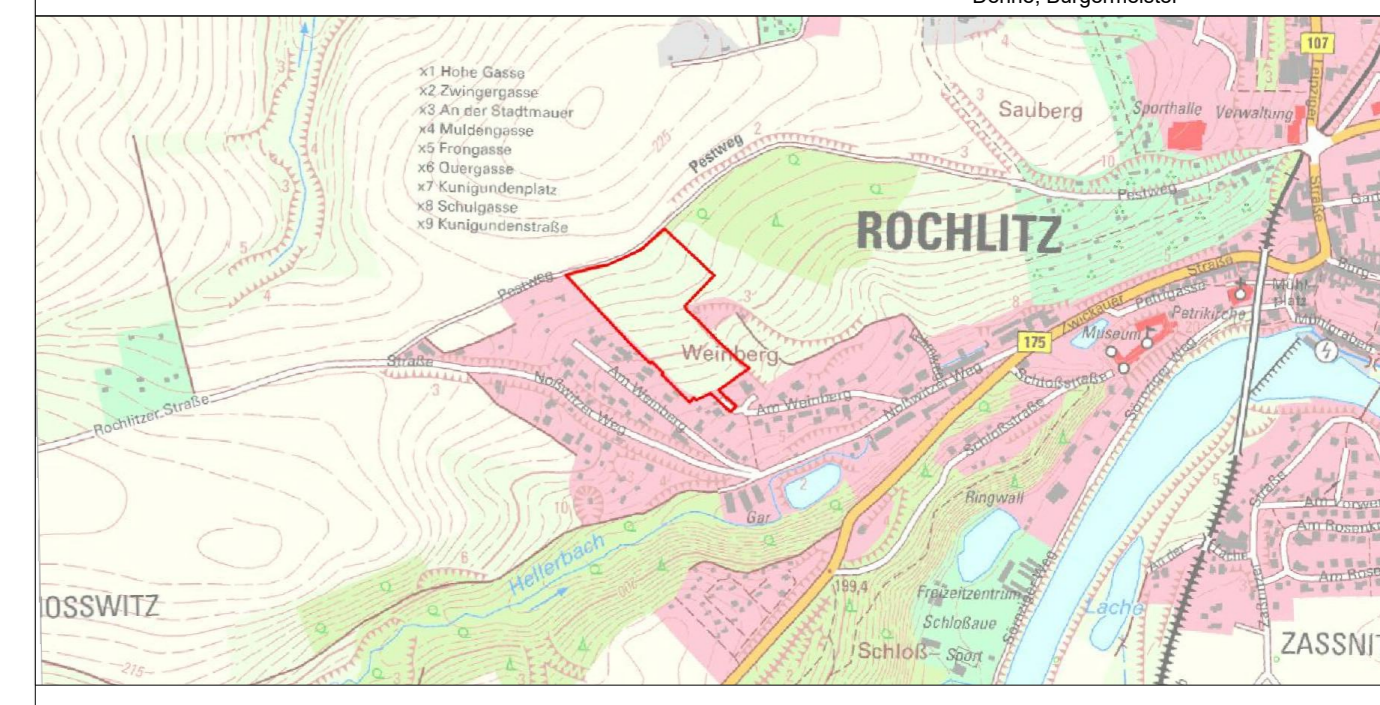
- II Planunterlagen gem. § 1 Abs. 2 PlanZVO 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**
- Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Gebäude Bestand (Kataster)
  - mögliche künftige Flurstücksteilung
  - Trinkwasserleitung Bestand (Abbruch)
  - Elektrische Leitung der MITNETZ Strom Bestand (Abbruch)
  - Standort Mast Oberleitungen (Abbruch)
  - Leitungen der Schneider Antennenanlagen (unterirdisch)
  - Leitungen der Telekom (unterirdisch)
  - Leitungen der Telekom (oberirdisch)
  - Böschung, Einschnitt
- Var1 Bauzeitenregelung**  
 Die Bauarbeiten zur Erschließung sind möglichst außerhalb der Hauptzeiten der Vögel (1. März bis 31. August) zu beginnen. Andernfalls ist vorher eine artenschutzrechtliche Begutachtung durch eine Fachperson mit anschließender artenschutzrechtlicher Freigabe erforderlich. Kommt man bei der artenschutzrechtlichen Begutachtung zu dem Ergebnis, dass sich Brutabfälle von Vögeln im bebauenden Bereich bzw. der unmittelbaren Umgebung befinden, dann ist mit dem Baubeginn bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. dem Verlassen der Niststätte zu warten.  
 Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen von geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (Fledermause) auf die Tageszeit von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang zu begrenzen.
- Var2 Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen**  
 Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von seltenen, gefährdeten und geschützten Tierarten sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen S3 (RAL-UZ 53) ausgestattet sind, einzusetzen.
- II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Denkmalschutzrechtliche Belange oberhalb des Bodenniveaus sind nicht unmittelbar betroffen. Es wird auf die Meldepflicht beim Auftreten von Bodendenkmalen entsprechend § 20 SächsDSchG verwiesen. Beim Auffinden von bestehenden Steinen oder Holzern, Keramik, Ofenkacheln, Knochen, Münzen u. a. ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Fundorte sind zeitweilig vor Beschädigung zu schützen.  
 Beim etwaigen Auffinden von Steinmalen (Meilensteine, 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 Siedlungsspuren (D-72690-07), 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 Baulängigkeit 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 den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zuzumehrens an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landratsamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.
  - Der potenziellen Bauerschaft 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 Sachsen für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz eine Internetauswertung zur elektronischen Bohranzeige unter ELBA.Sax.bzw. www.bohranzeige.sachsen.de zur Verfügung.

**Planteil 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, §§ 18-20 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 der verlängerten Gebäußaußenwand durch die Oberkante der Dachstuhl) ist gemäß Planeinschrieb tafelseitig auf 7,0 m und bergseitig auf 4,0 m festgesetzt. Als maßgebliche Bezugshöhe wird die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche 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)**  
 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 Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)  
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb 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.
  - 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 Planzliste) zu verwenden.  
 7.2 Gemäß Planeinschrieb 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 Planeinschrieb 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 (1/1s) in das öffentliche Kanalsystem einzuleiten. Dazu ist mit dem Nachweis auf gesicherte Erschließung (im Rahmen der Bauanzeige) der Stadt Rochlitz ein vom Zweckverband Kommunale Wasserversorgung/Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland (ZWA) bzw. dessen Rechtsnachfolger bestätigtes Entwässerungskonzept vorzulegen. Die dezentrale Rückhalteanlage ist projektmäßig auszuführen und durch den ZWA und die Stadt Rochlitz abnehmen zu lassen.  
 9.2 Gemäß Planeinschrieb 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.
- Pflanzliste:**
- |                         |                     |                              |                      |
|-------------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|
| Blauster Hainbuche      | Cornus sanguinea    | Schlehe                      | Prunus spinosa       |
| Gruppe Hands-Rosen      | Rosa canina agg     | Ort-Weide                    | Salix aurita         |
| Grau-Weide              | Salix cinerea       | Purpur-Weide                 | Salix purpurea       |
| Mandel-Weide            | Salix triandra      | Salix viminalis              | Salix viminalis      |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus     | Hassel                       | Corylus avellana     |
| Artengruppe Weißdorn    | Crataegus spp       | Europäischer Pfaffenkirschen | Scorpiurus europaeus |
| Faulbaum                | Fraxinus alnus      | Gewöhnliche Traubenkirsche   | Prunus padus         |
| Wildbirne, Hohl-Birne   | Prunus pyramidalis  | Purpur-Kreuzdorn             | Rhamnus cathartica   |
| Sal-Weide               | Salix caprea        | Schwarzer Holunder           | Sambucus nigra       |
| Salz-Ahorn              | Acer platanoides    | Feld-Ahorn                   | Acer campestre       |
| Carolinischer Ahorn     | Acer carolinianum   | Vauban-Weide                 | Salix viminalis      |
| Braun-Weide             | Salix fragilis      | Loibl-Weide                  | Salix pentandra      |
| Hohe Weide              | Salix elaeagnis     | Elfenweide                   | Salix elaeagnis      |
| Berg-Ahorn              | Acer pseudoplatanus | Sand-Birke                   | Betula pendula       |
| Röthliche               | Populus alba        | Frauen-Eiche                 | Quercus petraea      |
| Silber-Weide            | Salix alba          | Silber-Linde                 | Tilia platyphyllos   |
| Winter-Linde            | Tilia cordata       | Sommer-Linde                 | Tilia platyphyllos   |
| Berg-Ulme               | Ulmus glabra        | Fleisch-Ulme                 | Ulmus laevis         |
| Feld-Ulme               | Ulmus minor         |                              |                      |

**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 beschriebene Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen und am .....  
 Rochlitz, den .....  
 Dehne, Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am 29.03.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "Am Weinberg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschriebene 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 09.04.2016 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 10.05.2016 bis 11.06.2016 (einschl.) 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 27.09.2016 rechtzeitig ortsüblich 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 28.09.2016 geprüft und die Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Rochlitz, den .....  
 Dehne, Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Rochlitz hat am 25.09.2016 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 § 4 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 26.09.2016 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 08.10.2016 bis 12.11.2016 (einschl.) in der Stadtverwaltung Rochlitz, Markt 1, 09306 Rochlitz während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. 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 27.09.2016 rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde gemäß § 4a 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 27.11.2016 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 beschriebene 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 Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Rochlitzer Anzeiger am 01.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Rochlitz, den .....  
 Dehne, Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 14 "Am Weinberg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschriebene 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 Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Rochlitzer Anzeiger am 01.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist am 02.12.2016 in Kraft getreten.  
 Rochlitz, den .....  
 Dehne, Bürgermeister



Übersichtskarte  
 Maßstab 1 : 15.000

Auftragnehmer: Stadt Rochlitz, Markt 1, 09306 Rochlitz  
 Telefon: (0 37 37) 7830, Fax: (0 37 37) 783 166  
 Auftragnehmer: BüroKnoblich, Auftrags-Nr. 04838 Zeeheppin  
 Telefon: (0 34 23) 7 58 60-0, Fax: (0 34 23) 7 58 60-59  
 Auftraggeber: Geh, Auftrags-Nr.: Kno/Geh  
 Maßstab: 1:500, Datum: 27.11.2018  
 Blatt: satzung, Blattzahl: 1