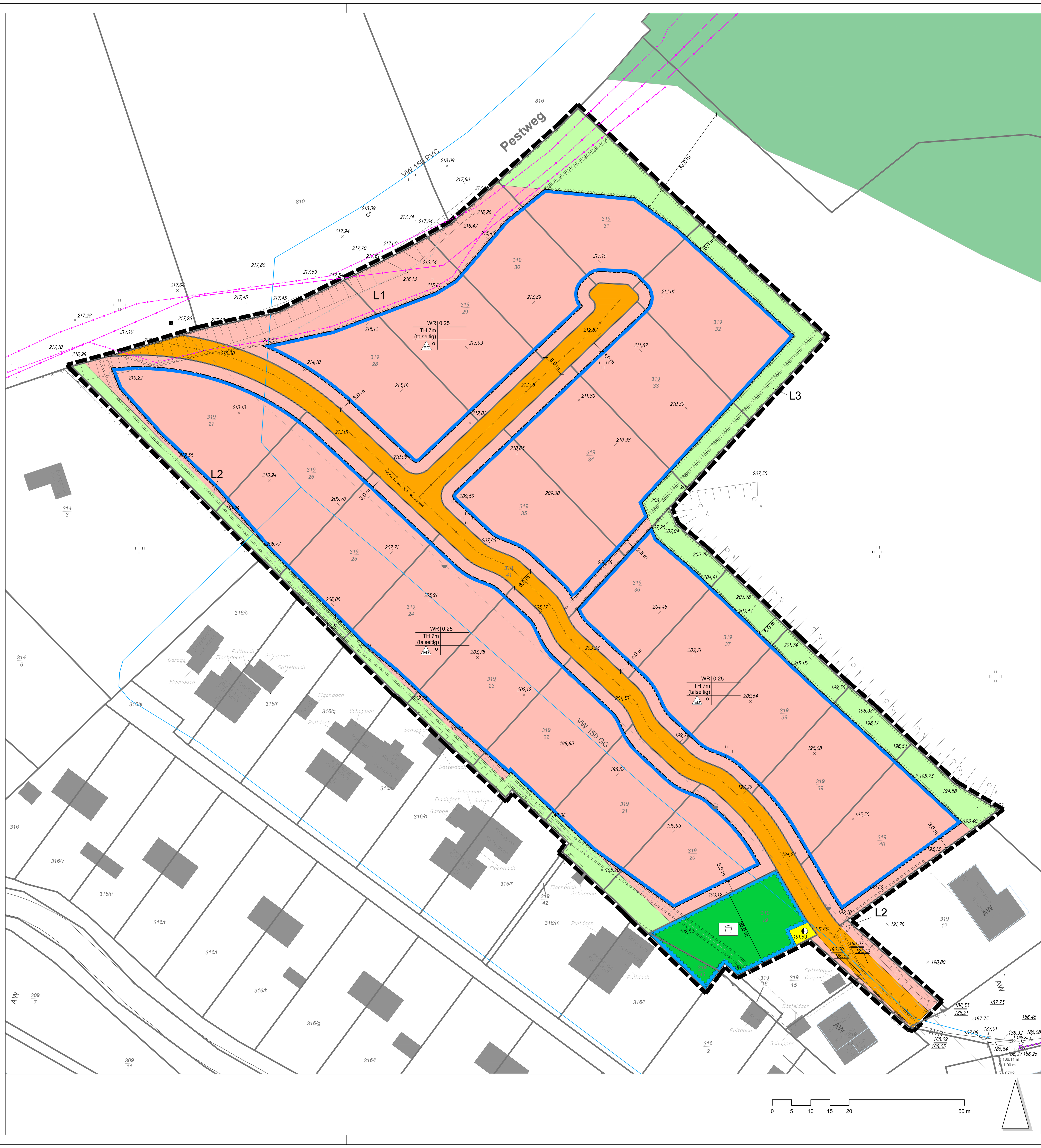

Planteil A (Planzeichenerklärung)

I Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

WR — reines Wohngebiet

2. 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 (talseitig)

3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o — offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Fläche für Versorgungsanlagen

Trafostation

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

geplante unterirdische Versorgungsleitung

SW — Schmutzwasser
RW — Regenwasser
TW — Trinkwasser
GAS — Gasleitung
Elt — Elektrizität
Tel — Telekom
Breitband
BEL — Straßenbeleuchtung

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"

private Grünfläche

8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Stauraumkanal)

8. 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

9. Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl/ Grundfläche
max. zulässige Traufhöhe	
Bauweise	

Erläuterung der Nutzungsschablone

10,0 m — Bemaßung in m

II Planunterlagen gem. § 1 Abs. 2 PlanZVO 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

273/8 — 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

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **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.

2. **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 der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut) ist gemäß Planeinschrieb talseitig 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 Grenze des Baugrundstücks. Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche ist die Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück seine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt erhält.

3. **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 Grundstückfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen ist zulässig.

4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Zur Erschließung der Grundstücke sind öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

5. **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.

6. **Leitungsrechte** (§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/Abwaserentsorgung "Mittleres Erzgebirgsvorland" Hainichen zu belasten.

7. **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 Planeinschrieb ist eine Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

8. **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.

9. **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 (1l/s) in das öffentliche Kanalnetz 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 Rechtsnachfolder 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:

Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Gruppe Hunds-Rosen	*Rosa canina agg.*	Ohr-Weide	*Salix aurita*
Grau-Weide	*Salix cinerea*	Purpur-Weide	*Salix purpurea*
Mandel-Weide	*Salix triandra*	Korb-Weide	*Salix viminalis*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*	Hasel	*Corylus avellana*
Artengruppe Weißdorn	*Crataegus agg.*	Europäisches Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Faulbaum	*Frangula alnus*	Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*
Wild-Birne, Holz-Birne	*Pyrus pyraster*	Purgier-Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Sal-Weide	*Salix caprea*	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Bruch-Weide	*Salix fragilis*	Lorbeer-Weide	*Salix pentandra*
Hohe Weide	*Salix x rubens*	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	Sand-Birke	*Betula pendula*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	Silber-Weide	*Salix alba*
Winter-Linde	*Tilia cordata*	Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
Berg-Ulme	*Ulmus glabra*	Flatter-Ulme	*Ulmus laevis*
Feld Ulme	*Umlmus minor*		

9.3 V_{AFB1} Bauzeitenregelung
Die Bauarbeiten zur Erschließung sind möglichst außerhalb der Hauptbrutzeiten der Vögel (1.März bis 31. August) zu beginnen. Andernfalls ist vorher eine artenschutzrechtliche Begehung durch eine Fachperson mit anschließender artenschutzrechtlicher Freigabe erforderlich. Kommt man bei der artenschutzrechtlichen Begehung zu dem Ergebnis, dass sich Bruthabitate von Vögeln im bebaubaren 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 (Fledermäuse) auf die Tageszeit von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang zu begrenzen.

9.4 V_{AFB2} 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 53 (RAL-UZ 53) ausgestattet sind, einzusetzen.

II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. 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 bearbeiteten Steinen oder Hölzern, Keramik, Ofenkacheln, Knochen, Münzen u.a. ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Fundorte sind zwischenzeitlich 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 fotographisch 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 archäologischen Kulturdenkmales 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 Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische 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 Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).
Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

2. 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 Sachsen für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur elektronischen Bohranzeige unter ELBA.Sax bzw. www.bohranzeige.sachsen.de zur Verfügung.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Rochlitz hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 29.10.2019 die Aufstellung 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 ....

.... Dehne, Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 29.10.2019 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Weinberg" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Rochlitz, den ....

.... Dehne, Oberbürgermeister

3. 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 ....

.... Dehne, Oberbürgermeister

4. 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 (einschl.) in der Stadtverwaltung Rochlitz, Markt 1, 09306 Rochlitz während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. 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 ortsüblich bekannt gemacht.

Rochlitz, den ....

.... Dehne, Oberbürgermeister

5. 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 mitgeteilt worden.

Rochlitz, den ....

.... Dehne, Oberbürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Wohngebiet "Am Weinberg" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 28.01.2020 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

7. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bestätigt.

............, den ....

.... Landratsamt Landkreis Mittelsachsen Vermessungsamt

8. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Weinberg" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung vom 10.01.2020 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.

Rochlitz, den ....

……………………….... Dehne, Oberbürgermeister

9. 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 erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Rochlitzer Anzeiger am .... ortsüblich bekannt gemacht.
In der 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Rochlitz, den ....

.... 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

büro.knoblich
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59

Lagebezug: ETRS89.UTM-33N		***Höhenbezug:*** DHHN 2016	
Landkreis: Mittelsachsen		***Gemeinde:*** Rochlitz	
Gemarkung: Rochlitz		***Flurstück:*** verschiedene	

	Datum	***Name***	***Unterschrift***
Gezei.	10.01.20	Meis	
Bearb.	10.01.20	Meis	
Gepr.	10.01.20	Kno	

1. Änderung des Bebauungsplan Wohngebiet "Am Weinberg" gemäß § 13 BauGB

Satzung

Projektnr.: 19-138	***Plan-Name:*** 19-138_S_BP.pdf	***Maßstab*** 1:500	***Blatt*** 1
Phase: Satzung	***Plan-Maße:*** 1.141,63 mm x 594 mm		1 ***Bl.***