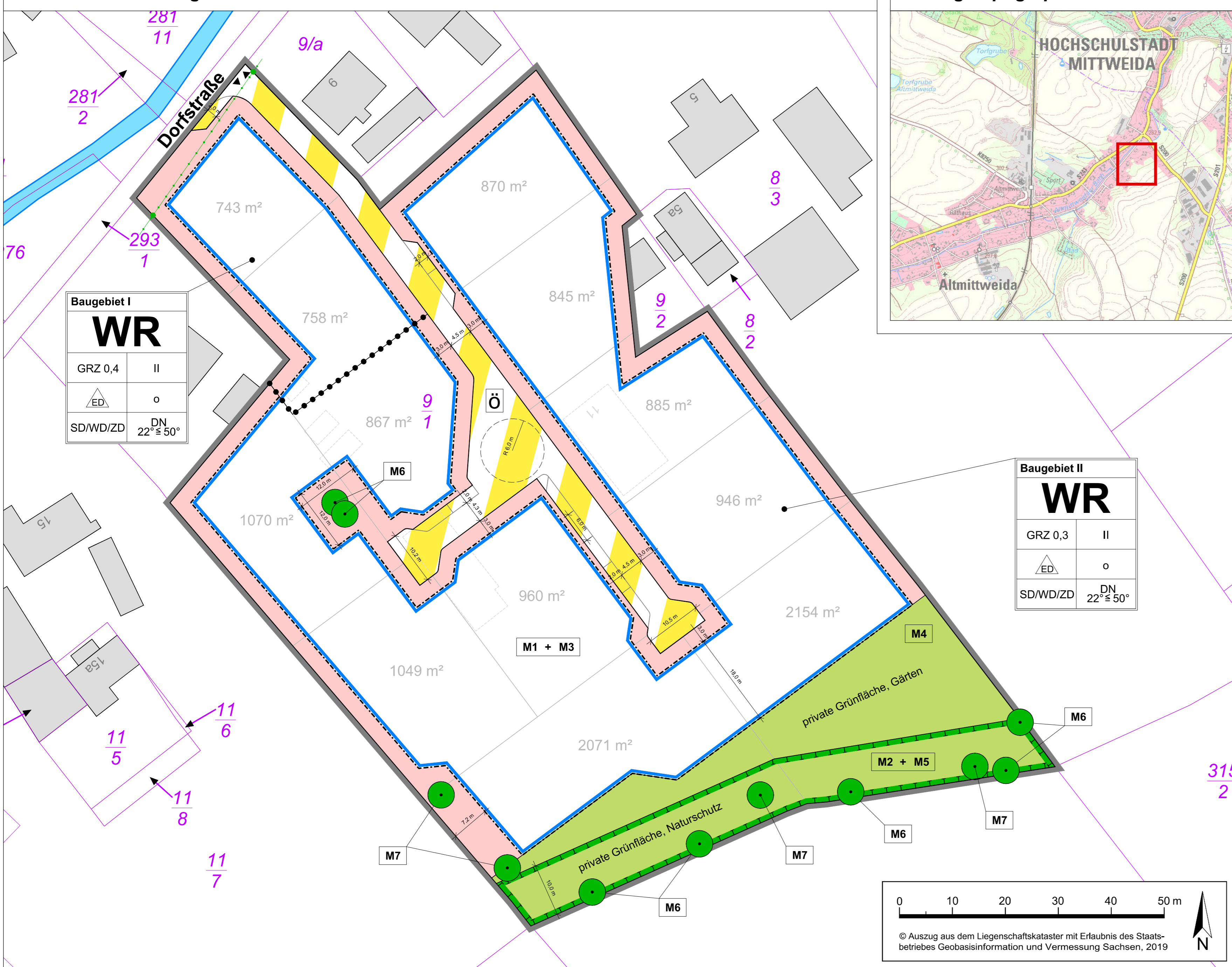


Teil A: Planzeichnung

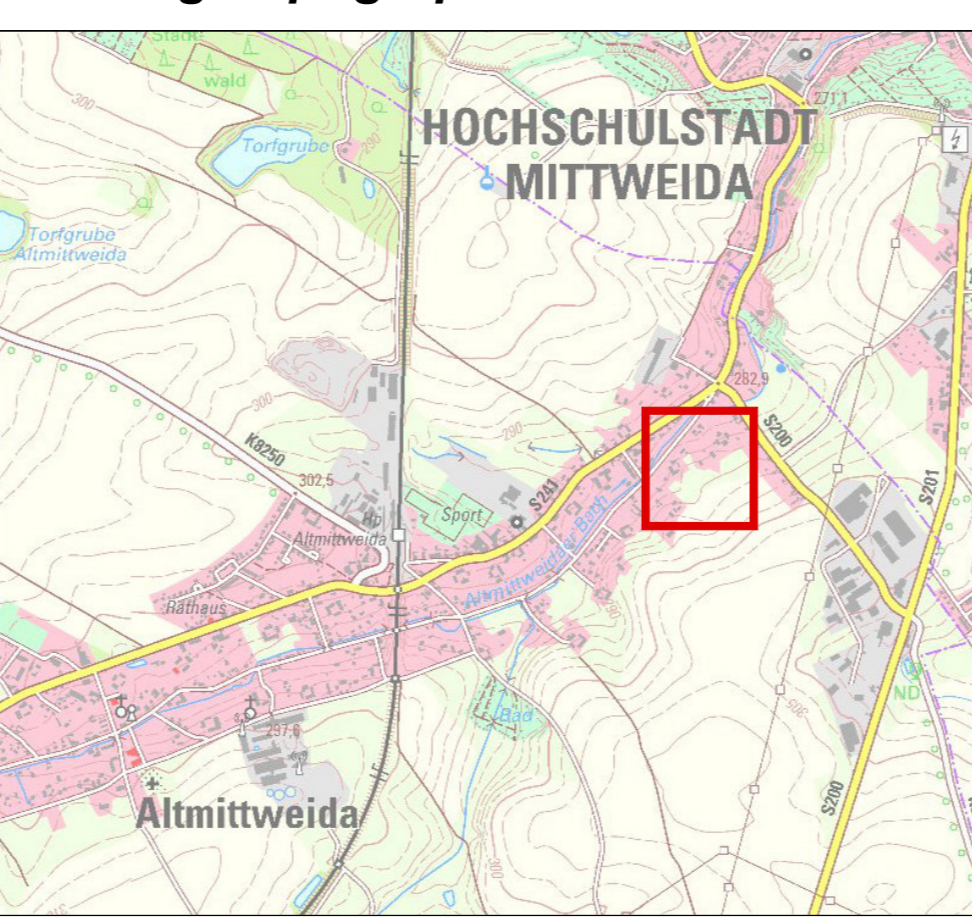
Maßstab 1:500



Baugebiet I	
WR	
GRZ 0,4	II
	o
SD/WD/ZD	DN 22° ± 50°

Baugebiet II	
WR	
GRZ 0,3	II
	o
SD/WD/ZD	DN 22° ± 50°

Auszug Topographische Karte (maßstabslos)



Teil B: Festsetzungen durch Text

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 3 BauNVO ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Dorfstraße 11" ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind kleine Betriebe des Beharbergungsgewerbes (gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO). Andere Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige Anlagen für soziale Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Die Festsetzung betrifft Baugebiet I und Baugebiet II.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 19 und § 20 BauNVO. Für das Reine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (Baugebiet I) bzw. 0,3 (Baugebiet II) festgelegt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. In dem Reinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
- Bauweise
Als Bauweise ist eine offene Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Der Mindestabstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 6 m.
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Verkehrsfläche - Die das Plangebiet erschließende Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) festgesetzt.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche: Gärten - Die im südlichen Plangebiet gelegene und an das Baugebiet angrenzende Grünfläche ist als Private Grünfläche: Gärten festzusetzen. Private Grünfläche: Naturschutz - Die im südlichen Plangebiet gelegene und an die Private Grünfläche: Gärten anschließende Fläche ist als Private Grünfläche: Naturschutz festzusetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

- Außere Gestaltung baulicher Anlagen - Dachform / Dachneigung
Für das Wohngebiet sind die Dächer der Gebäude (Hauptanlagen) als Satteldach, Walmdach und Zelt Dach mit einer Dachneigung von ≥ 22° bis ≤ 50° zulässig.
- Außere Gestaltung baulicher Anlagen - Außenwände
Die Außenwände sind zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig. Die Verkleidung der Außenwände mit glänzenden Materialien oder Materialimitaten ist nicht zulässig.
- Errichtung von Fahrzeugstellplätzen
Auf jedem Grundstück ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz zu errichten.
- Gestaltung der ungebauten Flächen der bebaubaren Grundstücksfläche
Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- Einfriedigungen
Als Einfriedigungen sind nur Zäune und Heckenpflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante zulässig. Blickdichte Zäune und Mauern sind unzulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

- Maßnahmen (M1) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.
- Maßnahmen (M2) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes ist als Reptilienlebensraum anzulegen. Dazu sind an der südlichen Grenze der Fläche, außerhalb des Traufbereiches der Bestandsbäume:
- 2 Steinschütungen (2 m Breite, 4 m Länge und ca. 1 m Höhe) und
- 1 Totholzhaufen aus grobem Holz (Wurzelteller, Baumstüben, Stammteile, Starkäste; Durchmesser: 2 - 3 m; Höhe ca. 1 m) herzustellen. Die Steinschütungen sind wie folgt aufzubauen: 60 % der Steine müssen eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt. Im Inneren sind größere Steine zu verwenden (20 - 40 cm), welche mit kleineren Gesteinen zu bedecken sind (10 - 20 cm). Im Randbereich ist ein Sandkranz von 50 cm Breite und 30 cm Höhe aufzutragen. Die gesamte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist um die Bäume und zwischen den Aufschüttungen dauerhaft als Extensivwiese herzustellen.
- Maßnahmen (M3) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Je angefangene 200 m² Baugebietsfläche ist mindestens ein mittel- oder großkröniger Laubb Baum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 6 - 8 cm) zu pflanzen. Weiterhin sind 5 % der Baugrundstückfläche mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 4 Stück je 10 m²; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Abgänge sind zu ersetzen. Vorhandene Bäume, welche die vorbenannten Anforderungen erfüllen, sind anzurechnen.
- Maßnahmen (M4) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Je angefangene 200 m² privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturschutz ist mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 6 - 8 cm) zu pflanzen, Abgänge sind zu ersetzen. Der Birnenbaum im Westen der Fläche ist anzurechnen.
- Maßnahmen (M5) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturschutz sind insgesamt 10 hochstämmige Obstbäume (Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang), außerhalb des Traufbereiches der Bestandsbäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den zu pflanzenden Bäumen soll 8 bis 10 m betragen. Abgänge sind gleichartig, unter Einhaltung vorbenannter Abstände, zu ersetzen.
- Maßnahmen (M6) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die mit M 6 gekennzeichneten ständörtlich festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Abgänge sind durch Pflanzung großkröniger Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung hat in einem Umkreis von bis zu 3 m um den alten Baumstandort zu erfolgen.
- Maßnahmen (M7) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die mit M 7 gekennzeichneten ständörtlich festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen, wobei je ausgefallenen Baum ein halb- oder hochstämmiger Birnen-, Apfel- oder Süßkirschbaum (Stammumfang 8 - 10 cm) zu pflanzen ist. Die Ersatzpflanzung hat in einem Umkreis von bis zu 3 m um den alten Baumstandort zu erfolgen.

Teil C: Hinweise

- Bodenschutz**
Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Verwässerungen zu schützen. Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen. Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW-/AbfG) abzulagern.
- Grünordnerische Hinweise**
Grenzabstände für Bäume und Strücher: Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde. Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen. Abstände gemäß § 10 SächsNRG: Ist das Grundstück des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde. **Bodenschutz:** Bodenmaterial, welches bei Baumaßnahmen anfällt, ist gemäß § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung. Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder - und Altlasten (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organophilische Auffülligkeiten, Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück die Pflicht, diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen. **Erhalt und Pflege der Pflanzungen:** Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen. **Roden und Kürzschneiden von Gehölzen:** Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Weites von Kurztriebsanlagen oder gärtnerisch genutzter Flächen, haben gemäß § 38 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Abweichungen von dieser Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde. **Regenwasserversickerung:** Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, flächenhaft zu versickern (insoweit es die am Standort gegebenen hydrogeologischen Gegebenheiten erlauben), zu verdunsten und gerdrosselt in die Vorflut abzuschlagen. Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser sollte in geeignete Auffangbehälter geleitet werden und dann als Grauwasser wieder verwendet werden. Erlauben die hydrogeologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Niederschlagswasser sind bei der Planung von Versickerungseinrichtungen die Hinweise und Bestimmungen des Arbeitsblattes 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu beachten. Bei Einhaltung entsprechender Voraussetzungen der Erlaubnisfreiheitsverordnung (ErlFreiHV) vom 12.09.2001 ist die Versickerung von Niederschlagswasser ohne weitere Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zulässig. **Fertigstellung der Grünflächen:** Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB wurde am 02.12.2019 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeinderäte haben am DATUM den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.02.2020 inkl. Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Planauslage wurde am DATUM entsprechend §§ 3 und 4, in Verbindung mit § 4 a BauGB mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, amtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.02.2020, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom DATUM bis einschließlich DATUM bei der Gemeindeverwaltung Altmitweida sowie der Stadtverwaltung Mittweida während der täglich üblichen Dienststunden ausgelegt und wurde im gleichen Zeitraum im Landesportal Bauleitplanung online zugänglich gemacht.
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom DATUM gebeten, ihre Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.
- Die vorgelegten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von den Gemeinderäten in öffentlicher Sitzung am DATUM abgewogen.
- Das Ergebnis der Behandlung der vorgelegten Anregungen und abgebenen Stellungnahmen wurde den Bürgern, Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden mit Schreiben vom DATUM mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom FASSUNG nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde am DATUM von den Gemeinderäten als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Altmitweida, den Bürgermeister

Freiberg, den Landrat

Altmitweida, den Bürgermeister

Altmitweida, den Bürgermeister

Döbeln, den Landratsamt Mittelsachsen - Vermessungsamt

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	Sonstige Planzeichen										
Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	Versorgungsleitung oberirdisch - Strom	Geltungsbereich des Bebauungsplans										
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)	Versorgungsleitung unterirdisch - Trinkwasser	Parzellierungsvorschlag mit Angabe der Grundstücksgröße										
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	Versorgungsleitung unterirdisch - Abwasser	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes										
II max. Anzahl Vollgeschosse	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Flurstücksbegrenzung mit Flurstücksnummer										
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)	Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung	Bestandsbebauung mit Hausnummer										
Baugrenze	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	Objektrückbau										
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Nutzungsschablone										
offene Bauweise	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Reines Wohngebiet										
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Erhaltung: Bäume	<table border="1"> <tr><th colspan="2">Baugebiet</th></tr> <tr><td colspan="2">Reines Wohngebiet</td></tr> <tr><td>Grundflächenzahl 0,4</td><td>Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser</td></tr> <tr><td>Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser</td><td>Bauweise: offen</td></tr> <tr><td>max. Anzahl Vollgeschosse: 2</td><td>Dachneigung: 22° bis 50°</td></tr> </table>	Baugebiet		Reines Wohngebiet		Grundflächenzahl 0,4	Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser	Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser	Bauweise: offen	max. Anzahl Vollgeschosse: 2	Dachneigung: 22° bis 50°
Baugebiet												
Reines Wohngebiet												
Grundflächenzahl 0,4	Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser											
Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser	Bauweise: offen											
max. Anzahl Vollgeschosse: 2	Dachneigung: 22° bis 50°											
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche (öffentlich)												

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Sächsisches Bauordnungsgesetz (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I Seite 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.

Sächsisches Gemeindeordnungsgesetz (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 494).

GEMEINDE ALTMITWEIDA

Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Dorfstraße 11" im Verfahren nach § 13b BauGB

Entwurf in der Fassung vom 12.02.2020 Maßstab 1:500

Auftraggeber: Gemeinde Altmitweida Hauptstraße 92 09648 Altmitweida	Auftragnehmer: PLANET Sachsen GmbH Straße der Freiheit 3 04769 Mügeln OT Kemnitz
---	--