

TEIL A - PLANZEICHNUNG

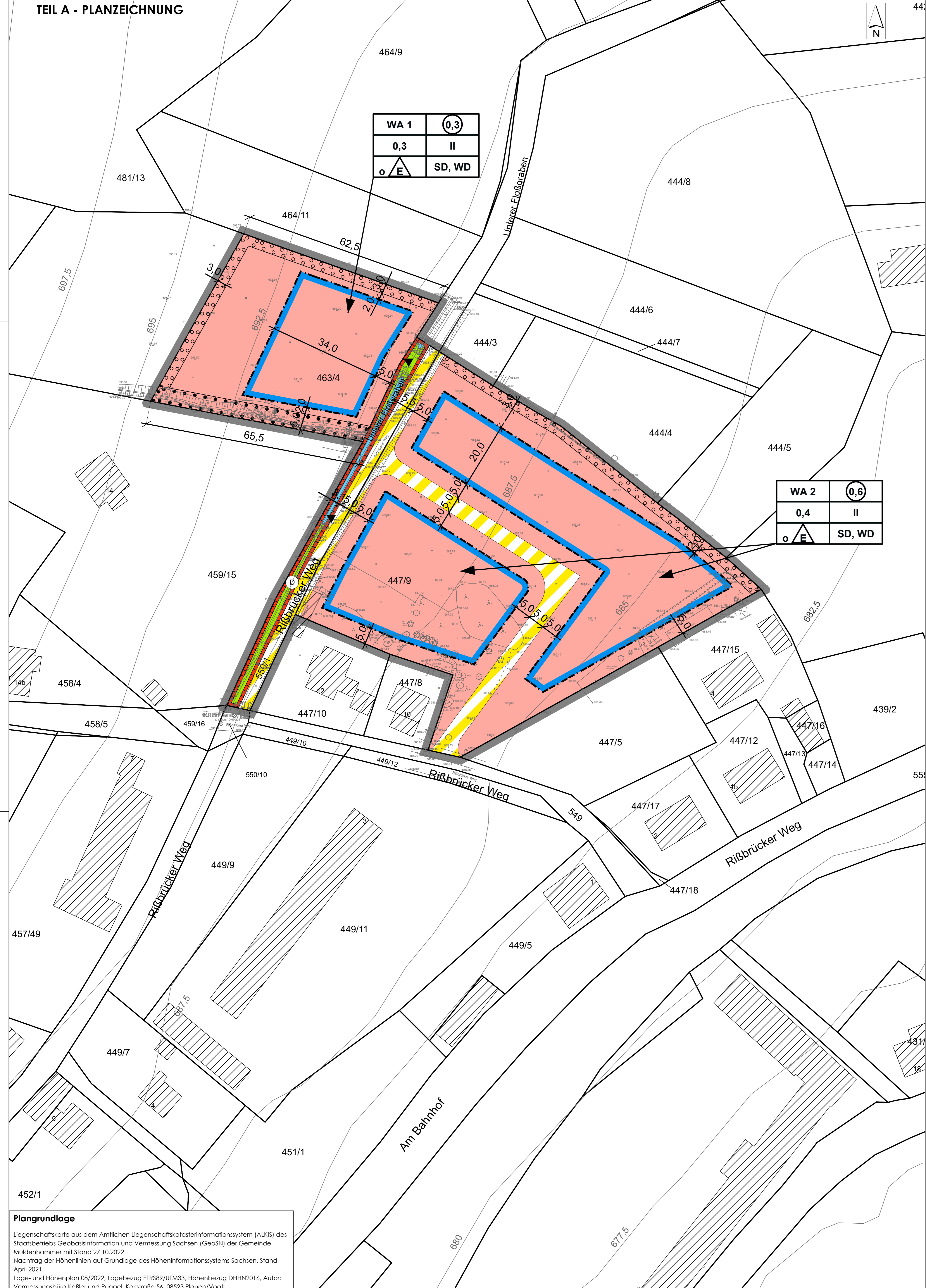


Table with 2 columns: WA 1, 0,3; 0,3, II; SD, WD

Table with 2 columns: WA 2, 0,6; 0,4, II; SD, WD

Plangrundlage
Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) der Gemeinde Muldenhammer mit Stand 27.10.2022

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
z. B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) - als Höchstmaß
z. B. 0,6 Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) - als Höchstmaß
z. B. II Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO) - als Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
Zufahrt
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche mit teilweise offenem Flößgraben und Zufahrten
6. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
7. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
8. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
SD, WD Satteldach, Walmdach
Maßangabe in m

Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung, Geschosflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Dachform

2. PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- 447/9 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Gebaudebestand mit Hausnummer
Baumbestand
Höhenlinien in m über DHHN2016
Höhenpunkte in m über DHHN2016
Böschungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1724)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Baueckpläne und die Darstellung des Plannahms vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2385), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)
- Sächsisches Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01.06.2022 (SächsGVBl. S. 366)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) - vom 09.02.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21.05.2021 (SächsGVBl. S. 578)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2016 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 134)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO
Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
(2) Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
(2) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(1) Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
(2) Gemäß Planeintrag werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).
(3) Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und erschließungsfähiger Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.
4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
(1) Je Grundstück ist im Vergartenbereich ein Laubbaum einer kleinkrönigen Baumart (empfohlene Artenliste A) zu pflanzen.
(2) Je Grundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein weiterer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (empfohlene Artenliste A) mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen.
(3) Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Grenze zum Außenbereich sind als freiwachsende Baum- und Strauchpflanzung mit standortgerechten Gehölzen in einer Breite von 3,0 m (empfohlene Artenlisten A und B) zu entwickeln. Dabei ist pro 50 m² Pflanzfläche ein Baum als Heister vorzusehen. Je 5 m² ist ein Strauch zu pflanzen.
(4) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanzenbindungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen ist die Errichtung von Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen versiegelten Flächen ausgeschlossen.
(5) Bei Grundstücken, die an den Außenbereich grenzen, ist die rückwärtige Grundstücksfläche vorzugsweise als Wildwiese anzulegen.
(6) Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Bäume sind mit standortgerechten, gleichwertigen Gehölzen zu ersetzen (empfohlene Artenlisten A und B).

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

- 1. Außere Gestaltung baulicher Anlagen
(1) Die Dächer der Wohngebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Die Dachdeckung ist mit nicht glänzenden Dachdeckungsmaterialien in den Farbönen schieferfarben, antirain zu vorzunehmen.
(2) Dachbegrünungen auf Dächern mit einer Dachneigung bis 30° sowie Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten (empfohlene Artenlisten A und B), dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
(2) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und als Vegetationsflächen anzulegen (empfohlene Artenlisten A und B).
(3) Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
3. Einfriedungen
(1) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nicht vorzusehen. Sollten sie dennoch erforderlich werden, z. B. aus Sicherheitsgründen, sind sie als Hecken oder als Büme bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.
(2) Die Einfriedungen sind von der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung um 0,5 m zurückzusetzen.

III. Nachrichtliche Übernahmen

- 1. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 SächsDSchG)
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Sachgesamtheit Flößgrabenstern Gölitz-Ester-Flöße in der Gemeinde Muldenhammer, OT Hammerbrücke, Teilabschnitt „Der Obere und Untere Flößgraben“ und ist damit Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG. Zum Kulturdenkmal als Sachgesamtheit gehört die Teilfläche der Gemarkung Muldenhammer, Flurstücksnr. 550/1.
2. Trinkwasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 46 SächsWG)
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III der Trinkwassersartepene Ebenstock.

IV. Hinweise

- 1. Artenschutz
(1) Notwendige Gehölzfällungen haben im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.
2. Radonschutz
(1) Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Wer ein Gebäude mit Außenluftwärmen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach dem allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchte-schutz eingehalten werden.
3. Denkmalschutz
(1) Das Kulturdenkmal unterliegt den Vorschriften des SächsDSchG. Nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 SächsDSchG darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde wiederhergestellt, instandgesetzt, in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert oder beeinträchtigt, mit An- und Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen, aus seiner Umgebung entfernt, zerstört oder beseitigt werden.
(2) Das Plangebiet liegt innerhalb der archäologischen Relevanzzone des mittelalterlichen Siedlungskerns von Hammerbrücke.
(3) Maßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, sind nach § 14 SächsDSchG denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig.
(4) Die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 SächsDSchG ist bei der Durchführung aller Vorhaben zu beachten. Funde sind dem zuständigen Landesamt für Archäologie umgehend anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Muldenhammer am 13.04.2022 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 19.09.2022 bis 17.10.2022 und durch Abdruck im Waldgebietsanzeiger Nr. 9/2022 am 21.09.2022 erfolgt. Dabei wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und was sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern kann. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 26.09.2022 bis 11.10.2022.

Muldenhammer, den Bürgermeister Siegel

- 2. Der Gemeinderat der Gemeinde Muldenhammer hat am den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Stand gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Muldenhammer, den Bürgermeister Siegel

- 2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis und durch Abdruck im Waldgebietsanzeiger Nr. am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszuliegenden Unterlagen werden gemäß § 4 Abs. 4 BauGB in der Zeit vom bis zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt und über das zentrale Landesportal Bauplanung Sachsen zugänglich gemacht. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der Auslegung benachrichtigt.

Muldenhammer, den Bürgermeister Siegel

- 4. Der Gemeinderat der Gemeinde Muldenhammer hat die Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Muldenhammer, den Bürgermeister Siegel

- 5. Der Bebauungsplan mit Stand bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am vom Gemeinderat der Gemeinde Muldenhammer als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Muldenhammer, den Bürgermeister Siegel

- 7. Die Übereinstimmung des zeichnerischen und textlichen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden beurkundet.

Muldenhammer, den Bürgermeister Siegel

- 8. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die Begründung auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis und durch Abdruck im Waldgebietsanzeiger Nr. am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Muldenhammer, den Bürgermeister Siegel

Die Bezeichnung und grafische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt Vogtlandkreis
Amt für Kataster und Geoinformation
Plauen, den Amtsleiter/in Siegel

Table with 3 columns: GEÄNDERT, DATUM, ART DER ÄNDERUNG

Gemeinde Muldenhammer,
Ortsteil Hammerbrücke
VOGLANDKREIS
Bebauungsplan nach 13b BauGB
Wohngebiet „Am Unteren Flößgraben“

Table with 2 columns: BEARBEITUNGSSTAND, ENTWURF, 11/2022
DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEH AUS: - TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1:500 - TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANVERFASSER: BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ
LEIPZIGER STRASSE 207
09114 CHEMNITZ
TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177
e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

BLATTGRÖSSE: 1320 x 800 GESCHÄFTSBITTUNG: