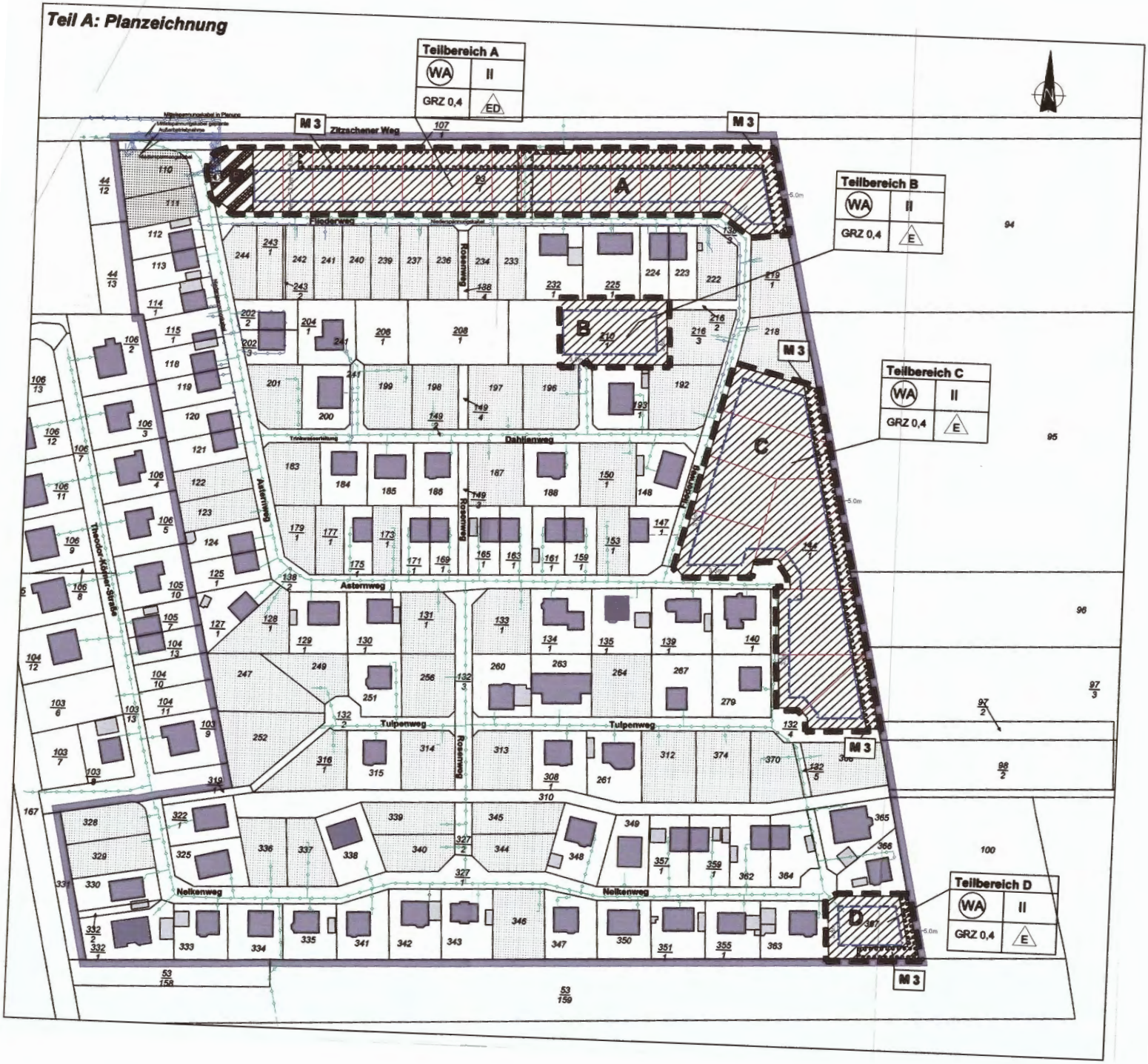
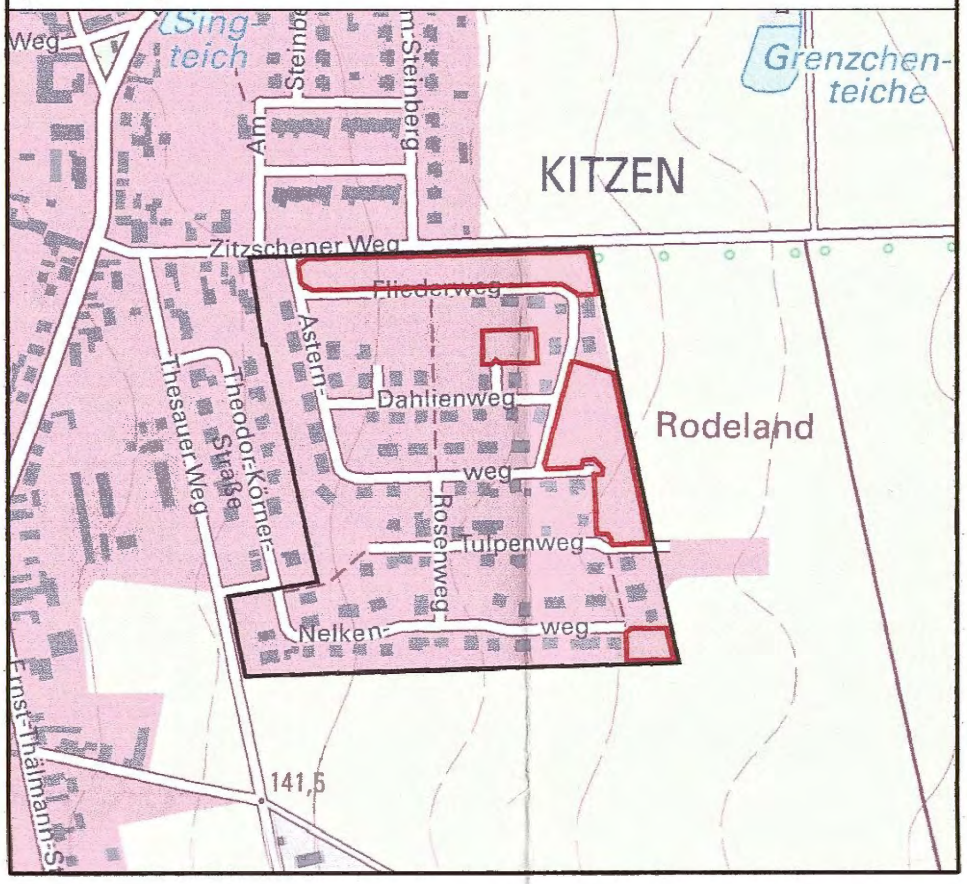
Teil A: Planzeichnung



Auszug Topographische Karte

(maßstabslos)



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	max. Anzahl Vollgeschosse

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

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung Elektrizität

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

Versorgungsleitung Trinkwasser unterirdisch - nachrichtlich übernommen

Versorgungsleitung Strom unterirdisch - lageungenau, nachrichtlich übernommen unvollständig

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

M3 — Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Maßnahmenbezeichnung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des fortgeltenden Vorhaben- und Erschließungsplan Kitzen - Rodeland vom 22.03.1995, genehmigt vom Regierungspräsidium Leipzig

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung B-Plan "Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

A — Bezeichnung Teilbereich

Parzellierungsvorschlag

mit Geh-, Fahr- und leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Bestandsdaten

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäude

Baugrundstück verkauft bzw. bebaut

Nutzungsschablone

Baugebiet	
Baugebietsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	Bauweise

Teil B: Festsetzung durch Text

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 4 BauNVO ist in den Geltungsbereichen der Änderung des Bebauungsplanes "Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland" ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind die Nutzungen entsprechend des Katalogs für Allgemeine Wohngebiete unter Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO zulässig.

1.2 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 Allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt.
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht auf der in der Planzeichnung zeichnerisch fest-gesetzten Fläche GFL 1 ist zugunsten der Kommunalen Wasser-werke Leipzig GmbH definiert, da diese im Bereich eine Trinkwas-serleitung DN 200 GGG betreiben.

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Maßnahmen (M1) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Geltungsbereichnen der Änderung des Bebauungsplanes "Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland" ist die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen 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.

2.2 Maßnahmen (M2) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken in den Geltungsbereichen der Änderung des Bebauungsplanes "Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland" ist je angefangene 300 m² mindestend ein mittel- oder grobkorniger Laubbaum oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum (Stammunfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Weiterhin sind 10% der Baugrundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 40 Stück je 100m²; des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Gehölze, welche die vorstehend festgesetzten Mindestanforderungen erfüllen und nicht unter die Maßnahmen 3 fallen, sind anzurechnen.

2.3 Maßnahmen (M3) zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In den Geltungsbereichen der Änderung des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland" sind die Baum- und Strauchhecken auf den mit M 3 gekennzeichneten Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, ist zu erhalten.

Abgegangene Gehölze sind an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen.

Teil C: Hinweise

Immissionsschutz:

Teilbereich A - Schutzbedürftige Wohnräume sollen auf der dem Zitzschener Weg abgewandten Seite errichtet werden.

Archäologie

Das Plangebiet liegt im Umfeld bereits bekannter archäolgischer Kulturdenkmale. Vor Beginn der Bauarbeiten ist gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes (d.h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

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 Devastierungen 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.

Grenzabstände für Bäume und Sträucher

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..

Roden und Zurückschneiden von Gehölzen

Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzter Flächen sowie der Rückschnitt von Röhrichten, hat gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, im Zeitraum 1. Oktober bis 28.(29.) Februar zu erfolgen. Röhrichte dürfen nur abschnittsweise zurückgeschnitten werden.

Abweichungen von dieser Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Fertigstellung von 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. 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.

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588) 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 (SächsGVl. S 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62).

Verfahrensvermerke

1.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB wurde am 10.05.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Pegau, den 20.03.2019 Bürgermeister

2.
Der katastermäßige Bestand wird innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches auf der Grundlage des Vermessungsplanes als richtig bescheinigt. Die Darstellung des Grenzverlaufes und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entspricht den Katasterangaben vom 13.3.19

Borna, den 13.3.2019 Landratsamt Leipzig - Vermessungsamt

3.
Die Stadträte haben am 24.10.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 06.09.2108 nach § 13a BauGB inkl. Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung nach § 3 BauGB beschlossen.

Pegau, den 20.03.2019 Bürgermeister

4.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Planauslage wurde am 02.11.2018 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 i.d.F. 06.09.2018 nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), mit der Begründung hat in der Zeit vom 12.11.2018 bis einschließlich 14.12.2018 bei der Stadt Pegau, Markt 1, 04523 Pegau während der täglich üblichen Dienststunden ausgelegen.

Pegau, den 20.03.2019 Bürgermeister

5.
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30.10.18 gebeten, ihre Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

Pegau, den 20.03.2019 Bürgermeister

6.
Die vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von den Stadträten in öffentlicher Sitzung am 13.02.19 abgewogen.

Pegau, den 20.03.2019 Bürgermeister

7.
Das Ergebnis der Behandlung der vorgetragenen Anregungen und abgegebenen Stellungnahmen wurde den Bürgern, Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 14.03.19 mitgeteilt.

Pegau, den 20.03.2019 Bürgermeister

8.
Der Bebauungsplan i.d.F. vom 29.01.2019 nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde am 17.02.19 von den Stadträten als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Pegau, den 20.03.2019 Bürgermeister

9.
Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB als Satzung wurde der zuständigen höheren Verwaltungsbehörde am 11.4.19 angezeigt.

Borna, den 6.6.2019 Landrat

10.
Der Bebauungsplan i.d.F. vom 29.01.2019 nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Pegau, den 20.03.2019 Bürgermeister

11.
Der Beschluss des Bebauungsplanes i.d.F. vom 29.01.2019 nach § 13a BauGB sowie die Stelle, bei der die Satzung während der üblichen Dienststunden von jedermann angesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am 05.04.19 im Amtsblatt der Stadt Pegau amtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 05.04.19 in Kraft getreten.

Pegau, den 06.04.19 Bürgermeister

Stadt Pegau

Änderung Bebauungsplan "Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland" gemäß § 13a BauGB

Satzung i. d. F. vom 29.01.2019

Maßstab: 1:1.000

Auftraggeber:
Stadt Pegau
Markt 1
04523 Pegau

Auftragnehmer:
PLA.NET Sachsen GmbH
Straße der Freiheit 3
04769 Mügeln OT Kemmlitz

PlanerNetzwerk PLA.NET
Stadtplanung Regionalentwicklung Landschaftsökologie