

Gemeinde Pegau - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB "Wohnen am Angelteich"

Planzeichnung: Teil A



Traufhöhe:
7,05m - 7,45m

WA II	II - III
0,7	2,1
o	SD ₃₀₋₄₂

WA I	I - II
0,4	0,8
E	FD/SD ₂₃₋₄₂

Maßstab 1:500

Planzeichenerklärung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

WA I / WA II

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNV)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,4 / 0,7

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNV)

0,8 / 2,1

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNV)

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3,
16 Abs.3 Nr.2 und 20 BauNV)

II - III

- als Mindest- und Höchstgrenze

Ⓜ

- zwingend

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o / E

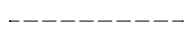
geschlossene Bauweise / nur Einzelhäuser zulässig,
§ 22 Abs.2 BauNVO



Baulinie (§ 23 Abs.2 BauNVO)



Baugrenze (§23 Abs.3 BauNV)



geplante Grundstücksgrenze

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



Straßenverkehrsfläche als Pflasterfläche



Fußweg / Radweg



Einbahnstraße



verkehrsberuhigte Bereiche

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



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



Pflanzgebot für Bäume

6. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)



Laternen mit LED-Leuchtmittel

7. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze

Ga

Garagen

8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Firstrichtung

SD

Satteldach

FD



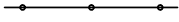
Flachdach

23-42°

Dachneigung

— 1.5 —

Maßzahlen in Meter

-  Grenze des räuml. Geltungsbereiches des B-Plans
-  Flurstücksgrenzen
-  Unterteilung in Abschnitte WA I und WA II

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Rechtsgrundlage:

Aufgrund.... hat der Gemeinderat den Bebauungsplan "Wohnen am Angelteich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der letzten Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017.

INDEX	Datum	Änderungsbemerkung
A	14.03.2018	allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, Veränderung der Grenze des räuml. Geltungsbereiches des B-Plans, Einarbeitung von Maßen, Flurstücksbezeichnung, Verbreiterung Einfahrt und Ausfahrt der Einbahnstraße
B	13.04.2018	private Grünfläche, Flurstücksnummern, Verbreiterung Anliegerweg im Bereich der Anbindung an Carsdorfer Straße, Vogel- Insekten- und Amphibienschutz
C	25.04.2018	versch. textl. Änderungen/Ergänzungen; Unterteilung in WA I und WA II; Änderung der Darstellung von Baulinie, Baugrenze, Verkehrsflächen; Vergrößerung der Darstellung Teil A
D	09.05.2018	Nutzungsschablone WA II (o); Farbe Baulinie; textl. Festsetzungen...in Verbindung mit § 9 SächsBO; Änderungen in Verfahrensvermerken
E	15.05.2018	Verbreiterung der Straße auf 5,50 m, Änderung der Dachneigung im WA I auf 23-42 Grad, Laternen mit LED-Leuchtmittel, Staßenfläche als Pflasterfläche
F		

06. Juni 2017_Index E 15.05.2018

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt.

Das Planungsgebiet wird in WA I und WA II unterteilt.

Ausgeschlossen werden folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoszahl geregelt.

GRZ: WA I = 0,4, WA II = 0,7

Zahl der Vollgeschosse: WA I = 1-2, WA II = 2-3

Die Höhe der baulichen Anlagen werden im WA II mit der Traufhöhe von 7,05 - 7,45 m angegeben. Die Traufhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen dem mittleren Geländeniveau auf der Länge des geplanten Hauses und dem Schnittpunkt der Außenkante der Fassade und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Flachdachgebäuden gilt als Traufhöhe die Dachbegrenzungskante des obersten Abschlusses der Außenwand (Attika).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Hauptbaukörper sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im WA I wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

Im WA II wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern oder Wohnblöcken festgesetzt.

Die Länge der Gebäude entlang der Carsdorfer Straße darf höchstens 41 m betragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Es sind nur die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Dachneigungen zulässig.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze für Besucher sind nur innerhalb der Bereiche zwischen Erschließungsstraße und Gebäudekörper zulässig.

Die Zufahrten und Stellflächen für Kraftfahrzeuge auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze müssen in Abhängigkeit zur Anzahl der Wohneinheiten bzw. Nutzungseinheiten ermittelt und nachgewiesen werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen der Gartengestaltung (Lauben, Geräteschuppen) sind bis max. 6m² innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Flächen in der rückwärtigen Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNV sind unzulässig.

5. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt südlich von der Carsdorfer Straße, als Einbahnstraße.

Diese Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Zur Minderung der Geschwindigkeit sind verschiedene Schikanen vorgesehen.

Ein Parken auf dieser Verkehrsfläche ist nicht erlaubt.

Die festgesetzten Breiten für die anzulegende Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Geringfügige Veränderungen der Lage der Verkehrsflächen gegenüber der zeichnerischen Darstellung sind zulässig, soweit diese aus funktionalen Gründen bedingt sind und einen Wert von 0,5 m nicht überschreiten.

Am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes entstehen Stellplätze für Besucher.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Pflanzungen an öffentlichen Grünflächen:

Auf den Grünflächen neben den PKW-Stellflächen und dem "Rondell" sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, ebenso eine standortgerechte Bepflanzung aus Stauden und Gräsern, flächendeckend.

Es sind einheimische Arten zu verwenden.

Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. (gemäß DIN 18916)

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 15, 25 und § 9 Absatz 4 BauGB i.V. m. § 89 SächsBO

Pflanzungen auf privaten Grünflächen:

Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. (gemäß DIN 18916)

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 15, 25 und § 9 Absatz 4 BauGB

Alle Flächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beansprucht werden, müssen entsprechend § 8 SächsBO begrünt und unterhalten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25 und § 9 Absatz 4 BauGB i.V. m. § 89 SächsBO

Bäume:

Es sind einheimische Arten zu wählen.

Obstbaumhochstämme sind uneingeschränkt zulässig.

Strauchpflanzungen:

Es ist auf immergrüne Sträucher weitestgehend zu verzichten.

Es sind einheimische Arten zu wählen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25a und § 9 Absatz 4 BauGB i.V. m. § 9 SächsBO

Zeitpunkt der Pflanzung und Pflege:

Entsprechend den Ausweisungen und Festsetzungen des Grünordnungsplan (GOP) sind Anpflanzungen durchzuführen.

Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen müssen spätestens 3 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes durchgeführt sein. Die Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung aller öffentlichen Straßen, Wege und Plätze durchgeführt sein.

Die Pflege und der Ersatz für Ausfälle innerhalb der Pflanzungen sind sicherzustellen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25b und § 9 Absatz 4 BauGB i.V. m. § 9 SächsBO

Niederschlagsversickerung:

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerung von Niederschlag sind zu versiegelnde Flächen im gesamten Geltungsbereich auf das notwendige Maß zu begrenzen, insbesondere sind Stellplätze, Wege und Zufahrten wasserdurchlässig bzw. versickerungsfähig zu gestalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 4 und § 9 Absatz 4 BauGB i.V. m. § 9 SächsBO

Boden- und Grundwasserschutz:

Die Festlegungen der DIN 18915 "Bodenarbeiten" sind zu beachten. Auf allen nicht überbauten, unterbauten oder anderweitig durch Bodenversiegelung bzw. -verdichtung in Anspruch genommenen Flächen ist mit Abschluss der Baumaßnahmen die natürliche Bodendurchlässigkeit wiederherzustellen. Die Lagerung von Kraft- und Schmierstoffen für Baumaschinen o.ä. darf nur in dafür vorgesehenen und verschließbaren Behältern erfolgen. Die Lagerung muss regensicher sein und vor unbefugtem Zugriff verschlossen werden. Wasserabweisende Bindemittel für Unfälle sind in geeigneter Menge bereitzustellen.

Vogel-, Insekten- und Amphibienschutz:

Wegen der direkten Anbindung an das benachbarte Gewässer wird während der Bauzeit ein Amphibienschutzzaun errichtet. Der Abbruch der vorhandenen Gebäude erfolgt nur außerhalb der Vogelbrutzeiten.

7. Abwasserbeseitigung

Im Bereich des gesamten B-Plans "Wohnen am Angelteich" gilt der allgemeine kommunalrechtliche Anschlusszwang an die Kanalisation im Trennsystem (Grauwasser / Oberflächenwasser).

8. Immisionsschutzmaßnahmen

Schutzbedürftige Räume der Bebauung entlang der Carsdorfer Straße müssen mit Fenstern der Schallschutzklasse (SSK) 4 ausgestattet werden. Siehe Anlage „Schalltechnische Untersuchung für den für den Bebauungsplan „Wohnen am Angelteich“ der Gemeinde Pegau“ vom 27.03.2018.

Allgemeine Festsetzungen

Dachaufbauten (Gaupen) sind nur bis zu einer Breite von insgesamt maximal 1/2 der Traufbreite des Hauptbaukörpers zulässig.

Reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Glas nicht zulässig.

Einfriedungen von Straßenfronten sind bis zu einer Höhe von 1,50m (von OK Verkehrsfläche) zulässig.

Die Mülltonnenstandplätze sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen.

Hinweise

Baulärm:

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm -Geräuschemmissionen- festgesetzten Immisionswerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tageszeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

Leuchtmittel der Straßenbeleuchtung:

Für die Verwendung von Leuchtmitteln bei der Straßenbeleuchtung werden energiesparende und insektenschonende Natriumdampflampen empfohlen, deren Licht nach unten gerichtet sein soll.

Vogelschutzvorkehrungen:

Es wird empfohlen, bei größeren Verglasungen an Gebäuden entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung von Kollisionen zu treffen.

Bodendenkmale:

Archäologische Bodenfunde sind im Sinne § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeiten betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.06.2017 die Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes "Wohnen am Angelteich" nach § 3 BauGB beschlossen.

Pegau, Frank Rösel
Bürgermeister

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt Nr. 7-2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Pegau, Frank Rösel
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung am 12.09.2017 im Kleinen Saal des Rathauses Pegau, Markt 1 statt.

Pegau, Frank Rösel
Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung ammit Beschluss - Nr. den Entwurf einschließlich Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Dieser wurde im Amtsblatt Nr. xxx ortsüblich bekannt gegeben.

Pegau, Frank Rösel
Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 10.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und mit Anschreiben vomvon der Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Pegau, Frank Rösel
Bürgermeister

6. Der Planentwurf mit textlichen Festsetzungen sowie der Entwurf der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum öffentlich aus. Die Auslegung wurde am ortsüblich, Amtsblatt Nr., am bekannt gemacht.

Pegau, Frank Rösel
Bürgermeister

7. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am behandelt. Die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 3 und § 4 BauGB über das Abwägungsergebnis unterrichtet.

Pegau, Frank Rösel
-Bürgermeister

7. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am behandelt. Die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 3 und § 4 BauGB über das Abwägungsergebnis unterrichtet.

Pegau, Frank Rösel
-Bürgermeister

8. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Borna, Siegel LRA Landkreis Leipzig, Vermessungsamt

9. Der Bebauungsplan wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am in der Fassung vom gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom wurde gebilligt.

Pegau, Frank Rösel
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Pegau, Frank Rösel
Bürgermeister

11. Mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der B-Plan in Kraft.

Pegau, Frank Rösel
Bürgermeister