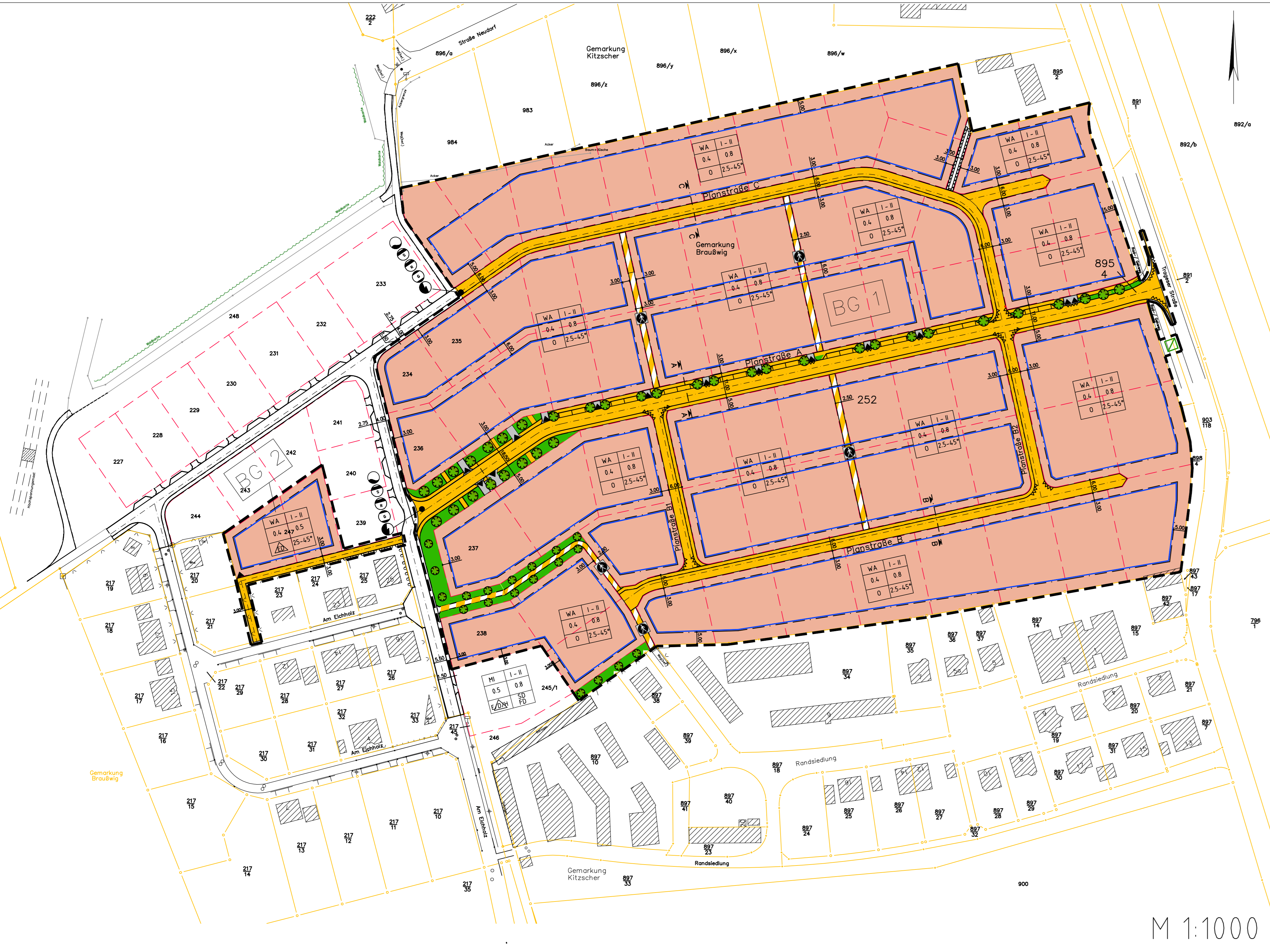


# BEBAUUNGSPLAN "Wohngebiet Kitzscher Nord-West"



## Planzeichnungserklärung

Nach Planzeichnungserklärung - PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58)  
geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
WA = Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
I - II Zahl der Vollgeschosse

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
GFZ = 0,4 Grundflächenzahl  
GRZ = 0,8 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)  
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)  
Einzel- und Doppelhäuser (§ 22, 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
öffentliche Verkehrsflächen (Zone 30)  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung öffentlicher Geh-/Radweg  
Straßenbegrenzungslinie  
von Sicht Hindernissen freizuhaltes Sichtfeld

5. Anschlusspunkte (§ 9 (12) BauGB)  
Wasser  
Schmutzwasser  
Regenwasser  
Gas  
Strom  
Netzstation Mittelstrom (4,5 m x 4,5 m)

6. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
öffentliche Grünfläche  
Baumneupflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7. sonstige Planzeichen  
Baugebiet  
Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8. Bestandsangaben  
Gehweg  
Geschosszahl  
Grundflächenzahl  
Geschossflächenzahl  
Dachneigung  
Gehweg  
Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
vorhandene Bebauung  
Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze  
Flurstücksgrenze  
Vermaßung in Meter  
Grundstückszufahrt

9. Informative Plandarstellung  
0,25  
1,50  
4,00  
0,25

10. Informative Plandarstellung  
0,25  
1,50  
4,00  
0,25

11. Informative Plandarstellung  
0,25  
1,50  
4,00  
0,25

12. Informative Plandarstellung  
0,25  
1,50  
4,00  
0,25

13. Informative Plandarstellung  
0,25  
1,50  
4,00  
0,25

## 6. FESTSETZUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Rechtsgrundlagen  
Baugesetzbuch (BauGB)  
- in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).  
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)  
[Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge]  
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SachsNatSchG)  
- in der Fassung vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Art. 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349)

Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG)  
- vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2016 (SächsGVBl. S. 78)  
Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)  
- vom 12. Juli 2013 (GVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Juni 2016 (SächsGVBl. S. 287)  
Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG)  
- vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)  
- in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

6.1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
Die diesbezüglichen Eintragungen in der Nutzungsschablone bedeuten  
WA = allgemeine Wohngebiete  
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
(2) Zulässig sind  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
(3) Ausnahmebewilligungen können zugelassen werden  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
3. Anlagen für Verwaltungen.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl (GRZ) - bezogen auf Grundstücksgröße) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenzen festgesetzt.  
das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:  
1. der Grundflächenzahl: GRZ = 0,4  
2. der Geschossflächenzahl: GFZ = 0,8  
3. der Zahl der Vollgeschosse: I-II  
4. der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

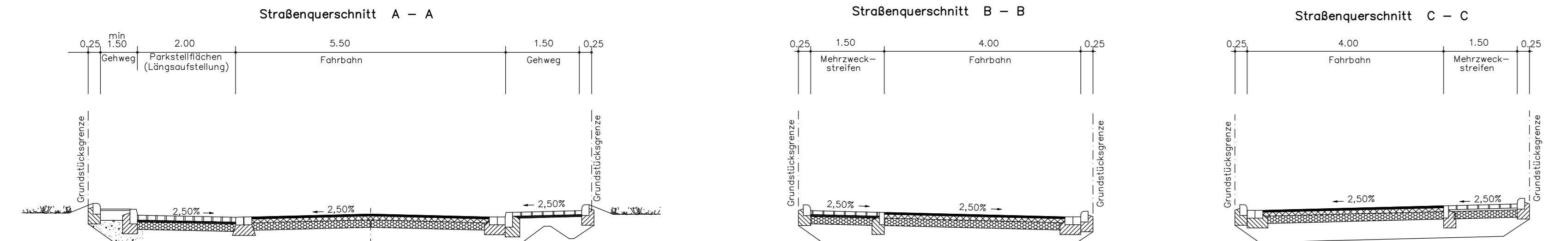
6.1.4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Entsprechend RAS 60 sind die öffentlichen Straßen der Kategorie ES IV und ES V - untergeordnete Straßentypen innerhalb baulicher Gebiete - zugeordnet.  
Die Planstraße A hat die Funktion einer Sammelstraße, die Planstraßen B und C einer modifizierten Anliegerstraße. Bei der Fahrbahnabstufung wurde die notwendige Nutzung durch große Fahrzeuge (z.B. Müllentsorgung, Feuerwehrl) berücksichtigt.  
Die Breite der Straßen beträgt jeweils 6,00 m.  
Die festgelegten Stichtäfer haben nur eine Länge unter 45 m, so dass diese weder durch Feuerwehrl noch von Müllfahrzeugen befahren werden können. Die Breite der Stichtäfer beträgt ebenfalls 6,00 m.  
Die nordöstlich gelegenen Stichtäfer wird als Privatfläche mit einer Breite von 3,00 m festgelegt, da diese nur das hintere Grundstück einziehen und zu unterhalten Befähigt, mit dem Erdboden verbundene Flächen sind vorzugsweise mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster oder Rasengitter) auszuführen.  
Vorgärten oder von außen sichtbare Grundstücksflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.  
Mülltonnen- und Containersandteile sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht sind, mit Sichtschutz zu versehen.

6.1.5 Wasserversorgung  
Die Planstraße B hat die Funktion einer Sammelstraße, die Planstraßen B und C einer modifizierten Anliegerstraße. Bei der Fahrbahnabstufung wurde die notwendige Nutzung durch große Fahrzeuge (z.B. Müllentsorgung, Feuerwehrl) berücksichtigt.  
Die Breite der Straßen beträgt jeweils 6,00 m.  
Die festgelegten Stichtäfer haben nur eine Länge unter 45 m, so dass diese weder durch Feuerwehrl noch von Müllfahrzeugen befahren werden können. Die Breite der Stichtäfer beträgt ebenfalls 6,00 m.  
Die nordöstlich gelegenen Stichtäfer wird als Privatfläche mit einer Breite von 3,00 m festgelegt, da diese nur das hintere Grundstück einziehen und zu unterhalten Befähigt, mit dem Erdboden verbundene Flächen sind vorzugsweise mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster oder Rasengitter) auszuführen.  
Vorgärten oder von außen sichtbare Grundstücksflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.  
Mülltonnen- und Containersandteile sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht sind, mit Sichtschutz zu versehen.

6.1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Öffentliche Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen.  
6.1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Private Grünflächen und Nichtüberbaute Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten. Alle erstellten Neupflanzungen sind sachgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen. Die nach planungsrechtlichen Festsetzungen angepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.  
6.1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen und Erhalt von Bestandsbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Flächen zum Anpflanzen und mit der Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der Planstraße A rechts- und linksseitig und entlang des Fußwegs in Verlängerung der Planstraße B sind gemäß Planantrag Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. (Arten siehe 4.2.4 Grünordnerische Festsetzungen)  
CEF-Maßnahme: Herstellung eines südexponierten strukturreichen Waldsaumes (Lage und Maßnahmenbeschreibung siehe AFB).  
- Gemarkung Braufwlg  
- Flurstück 251  
- Umfang ca. 3.500 m<sup>2</sup>

6.1.9 Archäologie und Denkmalschutz  
Das Vorhaben liegt im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmäler (Hügelgräber, mittelalterliches Vorwerk) und ist daher gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchengenietzungsgesetzlich. Vor Beginn von Bodenschürfungs-, und Baurbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Baulitätigen betroffenen Areal archäologische Grabungen (I) durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind gemäß § 20 SächsDSchengenietzungsgesetzlich auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Bodenschürfungen, Gefäßfunden, Graben, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Holzler, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.ä. sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen Mittelwerrante 7, 01109 Dresden, Telefon 0351 - 8926 199) zu melden. Die Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Jegliche Baurbeiten sind mindestens zwei Wochen durch schriftliche Bauanzeige vorher dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.  
Diese Fassagen sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

6.2 Baurechtliche Festsetzungen  
6.2.1 Rechtsgrundlagen  
Sächsische Bauordnung (SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)  
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)  
Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Durchführung der Sächsischen Bauordnung (Durchführungsverordnung zur SächsBO - DVDSächsBO)  
- vom 2. September 2004 (GVBl. S. 427), zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2014 (SächsGVBl. S. 647) geändert.  
6.2.2 Parzellierung der Baugebiete  
Die Parzellierung innerhalb der Baugebiete ist mit vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen abgestimmt. Nach Feststellung der endgültigen Parzellierungsgrößen sind die Gebäude innerhalb der Baugrenzen nach dem § 6 der SächsBO mit den jeweiligen Abstandsflächen einzuordnen.  
6.2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)  
6.2.3.1 Dachgestaltung  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer, Walmdächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Mansarddächer zulässig.  
Garagen und Nebenanlagen sind mit geneigten und flachen Dächern zugelassen.  
Anderen gebläbte Garagen müssen eine einheitliche Dachausführung haben.  
Die geneigten Dächer sind mit kleinteiligen Materialien, wie Tondachsteinen, Schiefer oder Materialien, die dem Erscheinungsbild nachkommen, einzudecken.  
6.2.3.2 Dachneigung  
Für die folgenden Festsetzungen gilt die Wandhöhe (WH), die identisch ist mit der Gebäudehöhe, die der Abstandsflächenberechnung zugrunde liegt.  
Bei Vorsprünge in der Fassade, die nicht mehr als 1/2, einzeln oder in der Summe, der jeweiligen Fassadengänge betragen dürfen, können größere Wandhöhen zugelassen werden.  
6.2.3.3 Belichtung des Dachraumes  
Zur Belichtung des Dachraumes sind Gaupen mit Sattel- oder Walmdach, Dreiecks-, Schiepgauppen sowie Zwerchgebälde zulässig. Dachfenster sind im Hochformat zugelassen.  
Mehrere Gaupen auf einer Dachfläche müssen auf gleicher Höhe angeordnet sein.  
6.2.3.4 Knienstock  
Die zulässige Höhe des Knienstockes, gemessen an der Gebäudeaußenkante von OK Rohdecke bis OK Dachhaut beträgt 1,50 m. Bei Vorsprünge der Fassade sind größere Höhen zugelassen.  
6.2.4 Gestaltung der Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten.  
Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen sind vorzugsweise mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster oder Rasengitter) auszuführen.  
Vorgärten oder von außen sichtbare Grundstücksflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.  
Mülltonnen- und Containersandteile sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht sind, mit Sichtschutz zu versehen.  
6.3 Grünordnerische Festsetzungen  
Die Beseitigung von Gehölzen und Vegetationsflächen ist im Zeitraum von Oktober bis Februar vorzunehmen. Sollte die Beseitigung im Zeitraum von März bis September vorgenommen werden, ist eine ökologische Bauberwachung zu beauftragen.  
Diese ist von einer fachlich geeigneten Person vorzunehmen. Die Überwachung ist zu protokollieren, die Protokolle sind unmittelbar nach ihrer Erstellung der unteren Naturschutzbehörde zuzusenden.  
Den mit der ökologischen Bauberwachung beauftragten Personen ist der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) zu übergeben.  
Inhaltlich sind die ausführenden Firmen mit den naturschutzrechtlichen Belangen vertraut zu machen. Den Hinweisen der ökologischen Bauberwachung ist Folge zu leisten. Der Einsatz von mobilen Amphibienzäunen während der Amphibienwanderung ist einzulassen. Zeitverzugungen oder Änderungen im Bauablauf wegen aktueller Brutvorgängen sind einzulassen. Maßnahmen die nicht im LBP enthalten sind, sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
Bei Toedunden ist die untere Naturschutzbehörde zu unterrichten.  
Beim Vorfinden von Brutvögeln ist der Brut- und Aufzuchtvorgang abzuwarten. Die Arbeiten sind zu unterbrechen.  
Es ist zu beachten, dass CEF-Maßnahmen entsprechend der Festsetzungen Maßnahmen sind, die vor der Beseitigung der Lebensräume, also vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen fertiggestellt sein müssen, um wirksam zu werden.



## PRÄAMBEL

Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzbuches in der Fassung des BauRG vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Stadtrat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, am 16.05.2017 als Sitzung beschlossen.  
Kitzscher, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Schramm, Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat am 18.09.2016 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt der Stadt Kitzscher Nr. 9 vom 21.09.2016.  
Kitzscher, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Schramm, Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat im Rahmen der Diskussion zum Aufstellungsbeschluss am 13.09.2016 stattgefunden.  
Kitzscher, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Schramm, Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4./5.10.2016 zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.  
Kitzscher, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Schramm, Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat am 22.11.2016 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Kitzscher, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Schramm, Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung lagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2017 bis einschl. 27.03.2017 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise von jedermann während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Mitteilungsblatt Nr. 1 vom 25.01.2017 bekannt gemacht worden. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung informiert.  
Kitzscher, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Schramm, Bürgermeister

6. Der Stadtrat hat am 11.04.2017 in öffentlicher Sitzung die von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.  
Kitzscher, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Schramm, Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am 16.05.2017 in öffentlicher Sitzung gem. § 9 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in gleicher Sitzung gebilligt.  
Kitzscher, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

8. Der katastermäßige Bestand vom \_\_\_\_\_ innerhalb des Geltungsbereichs wird als richtig dargestellt bescheinigt. Der Plan ist zur Entnahme von Mafeln der bestehenden Katastergrenzen nicht geeignet.  
\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ (Stempel)

9. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom \_\_\_\_\_ Az.: \_\_\_\_\_ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Kitzscher, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Schramm, Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungswandelnden Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom \_\_\_\_\_ Az.: \_\_\_\_\_ bestätigt.  
Kitzscher, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Schramm, Bürgermeister

11. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teiles dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ identisch ist.  
Kitzscher, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Schramm, Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, sind im Mitteilungsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ ortsbekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und die Vorschriften über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche und deren Erlassen (§ 44 Abs. 3 u. 4 BauGB) hingewiesen worden.  
Kitzscher, den \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Schramm, Bürgermeister

**DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUSGEBARRETT VON**  
Ingeneurin Hirsch, 04155 Kitzscher, 1109  
wilfried.hirsch@kitzscher.de  
Frieder Architektin Frau Czichos, GutsMuths-Str. 70, 04155 Kitzscher, LEPZIG, den 16.05.2017