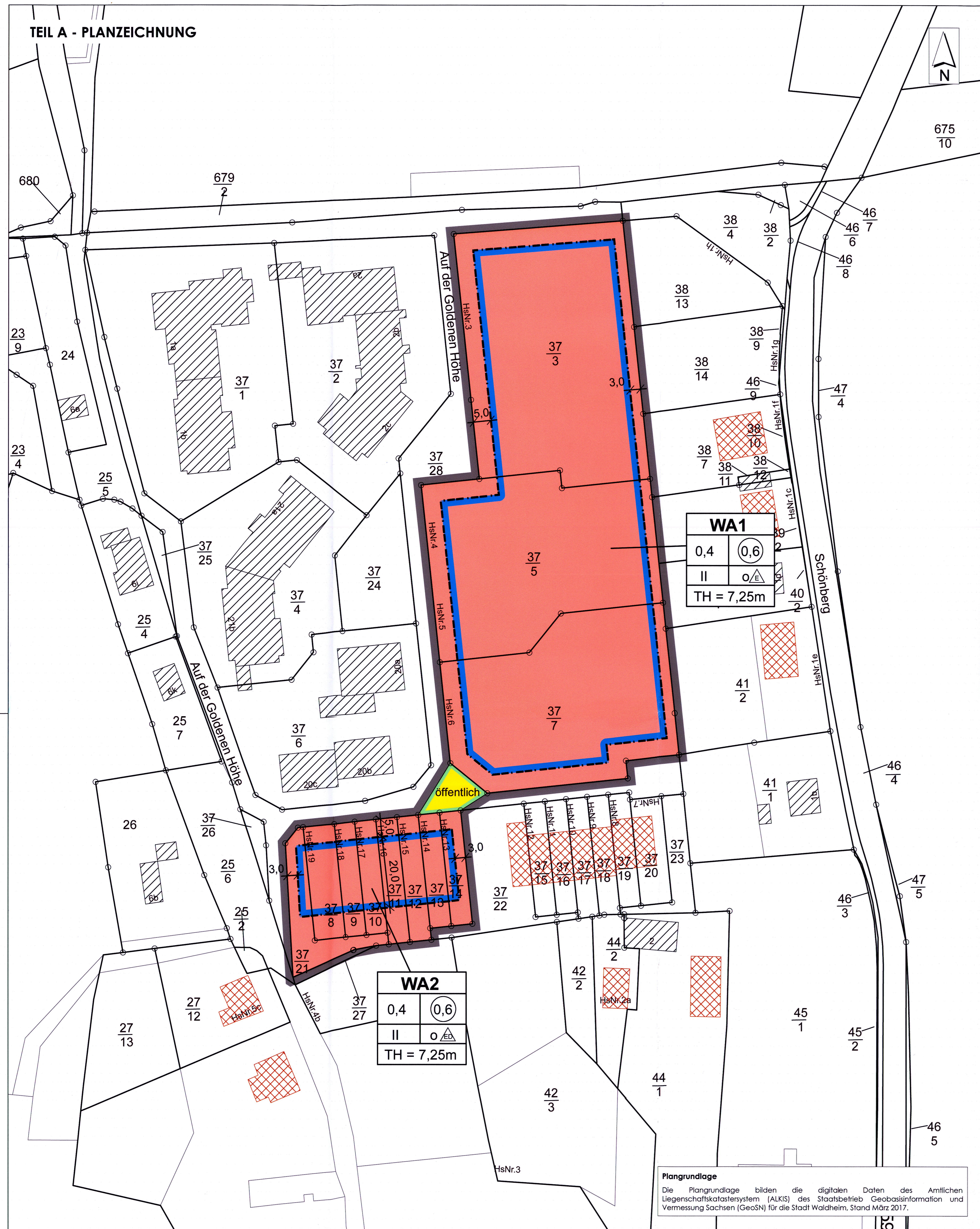


TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§9(1) Nr.1 BauGB)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§9(1) Nr.1 BauGB)
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO) – als Höchstmaß
 - z.B. 0,6 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO) – als Höchstmaß
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO) - als Höchstmaß
 - z.B. TH=7,25m Höchstzulässige Traufhöhe
- Bauweise, Baugrenzen** (§9(1) Nr.2 BauGB)
 - offene Bauweise (§22 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
 - Baugrenze (§23(3) BauNVO)
- Verkehrflächen** (§9(1) Nr.11 BauGB)
 - öffentlich Verkehrsfläche, öffentlich
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)
- Hinweise**
 - Maßangabe in m
 - Gebüdenachtrag

Nutzungsschablone		
Art der baulichen Nutzung		
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise
0,4	0,6	II
TH = 7,25m		

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1062)
 - Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1063)
 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588)
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S.146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S.652)
- Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.


TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN


- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die Baulflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Sie sind daher unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen der Oberkante des Erdgeschoss – Rohbodens und der Traufhöhen ist die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante der zugeordneten Verkehrserschließungsfläche festgesetzt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss – Rohbodens darf im Mittel max. 0,8 m oberhalb des Bezugspunktes liegen.
 - Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und Umfassungswände sind auch bei Geschossen, die nach landesrechtlichen Vorschriften keine Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA1 sind Einzelhäuser und im WA2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Pro Grundstück ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum heimischer Art oder ein sonstiger standortgerechter Laubbäum in der Pflanzqualität Hochstamm SU 12/14 cm zu pflanzen.
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 - Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist der Kommune anzuzeigen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - In den Baugebieten WA1 und WA2 sind Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen zulässig.
 - Fassaden sind als verputzte Lochfassaden auszuführen. Blockhäuser sind unzulässig.
 - Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
 - Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
 - Einfriedungen**
 - Straßenseitig sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Sträuchern, bis zu 1,25 m hohen Holzlatzenzäunen oder mit Hecken kombinierten Stahlgitterzäunen zulässig, im Übrigen auch mit Sträuchervorplantagen, beschränkt Maschendrahtzäune bis zu 1,25 m Höhe, Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.
 - Einfriedungen entlang befahrbarer öffentlicher Verkehrsflächen sind in einem Mindestabstand von 0,25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
 - Hinweise**
 - Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenlunden gemäß § 20 SächsDStG hinzuweisen.
 - Sollten im Rahmen der Bauausführung bisher unbekannte Spuren alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 5 SächsHohVVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
 - Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenschicht ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Verursachungserschwingen Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.
 - Gemäß § 90 Abs. 2 SächsBO gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.
 - Für Pflanzungen werden Gehölze gemäß dem Merkblatt des Landratsamtes Mittelsachsen, Abt. 23 Umwelt, Forst und Landwirtschaft, Ref. 23.7 Umweltaufgaben, FB 23.7.2 Naturschutz – Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten mit Hinweisen zur Gehölzauswahl mit Stand Februar 2015 empfohlen.
 - DIN-Normen und VDI-Richtlinien können in der zumutbar nah gelegenen DIN-Ausgestellte Hochschule Mittweida (FH), Normen-Infopoint, Technikumplatz 17 in 09148 Mittweida, eingesehen werden. Damit sind Normaktualität und Vollständigkeit gewährleistet.
 - Um Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1-2 BnatSchG auszuschließen ist die Beseitigung des Gehölzbestandes (sofern unvermeidbar) von Oktober bis Februar, also außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.
 - Pflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vorzunehmen.
 - Nach § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) sind schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

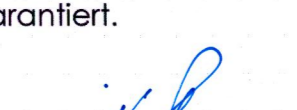
redaktionelle Ergänzungen infolge der Abwägung wurden kursiv gekennzeichnet


VERFAHRENSVERMERKE


- Der Stadtrat der Stadt Waldheim beschloss in seiner Sitzung am 27.04.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und dabei das beschleunigte Verfahren anzuwenden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, gemäß § 13 Abs. 3 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 13.05.2017 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Waldheim Nr. 5/17.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.07.2017 wurde am 01.07.2017 durch den Stadtrat der Stadt Waldheim gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.


Waldheim, den 05.04.2018  Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 29.07. bis zum 25.08.2017 während der Sprechzeiten der Stadtverwaltung 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, im Amtsblatt der Stadt Waldheim Nr. 7/17 vom 15.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.07.2017 von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

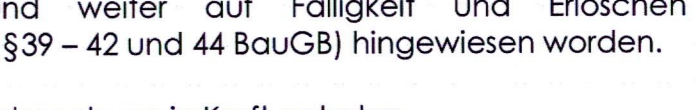
Waldheim, den 05.04.2018  Bürgermeister
- Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster wird innerhalb der Abgrenzung des Plangebietes bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzen ist keine Haftung garantiert.


Landratsamt Mittelsachsen
FB Geodatenmanagement
Döbeln, den 29.05.2018  Fachbereichsleiter
- Der Stadtrat hat die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.04.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Waldheim, den 04.05.2018  Bürgermeister
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.07.2017, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 05.04.2018 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung wurde gebilligt.

Waldheim, den 06.04.2018  Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) "Auf der Goldenen Höhe Schönberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Waldheim, den 05.04.2018  Bürgermeister
- Die Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten der Stadtverwaltung von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Waldheim, den 22.05.2018  Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde dem Landratsamt Mittelsachsen am 21.05.2018 angezeigt.


Waldheim, den 01.06.2018  Bürgermeister

SATZUNG

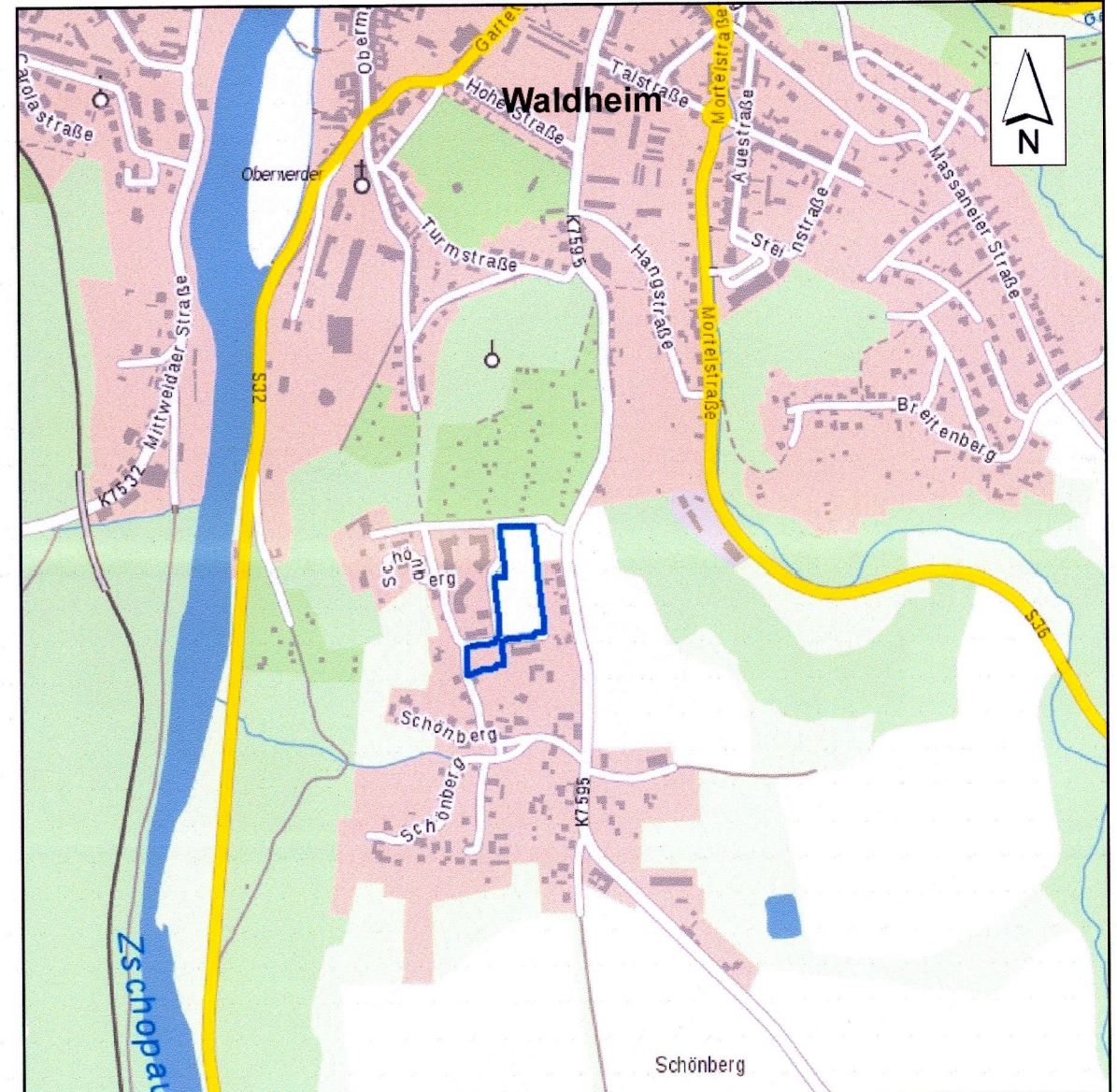
der Stadt Waldheim
über den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)
"Auf der Goldenen Höhe Schönberg"

Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588) in Verbindung mit § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S.146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S.652) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Waldheim am 05.04.2018 folgende Satzung der Stadt Waldheim über den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) "Auf der Goldenen Höhe Schönberg", bestehend aus:

Teil A – Planzeichnung M 1:500 und
Teil B – Text
in der Fassung vom 06.07.2017 mit red. Ergänzungen 11/2017 erlassen. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Dieser Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Waldheim, den 21.05.2018  Bürgermeister

LAGE PLANGEBIET ca. 1 : 10.000



Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2017

GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

STADT WALDHEIM
LANDKREIS MITTELSACHSEN

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
"AUF DER GOLDENEN HÖHE SCHÖNBERG"

STAND : 06/2017 mit redaktionellen Ergänzungen 11/2017

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS :
- TEIL A – PLANZEICHNUNG M 1:500
- TEIL B – TEXT

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

GESCHÄFTSLEITUNG: 

BLATTGRÖSSE: 1320 x 700