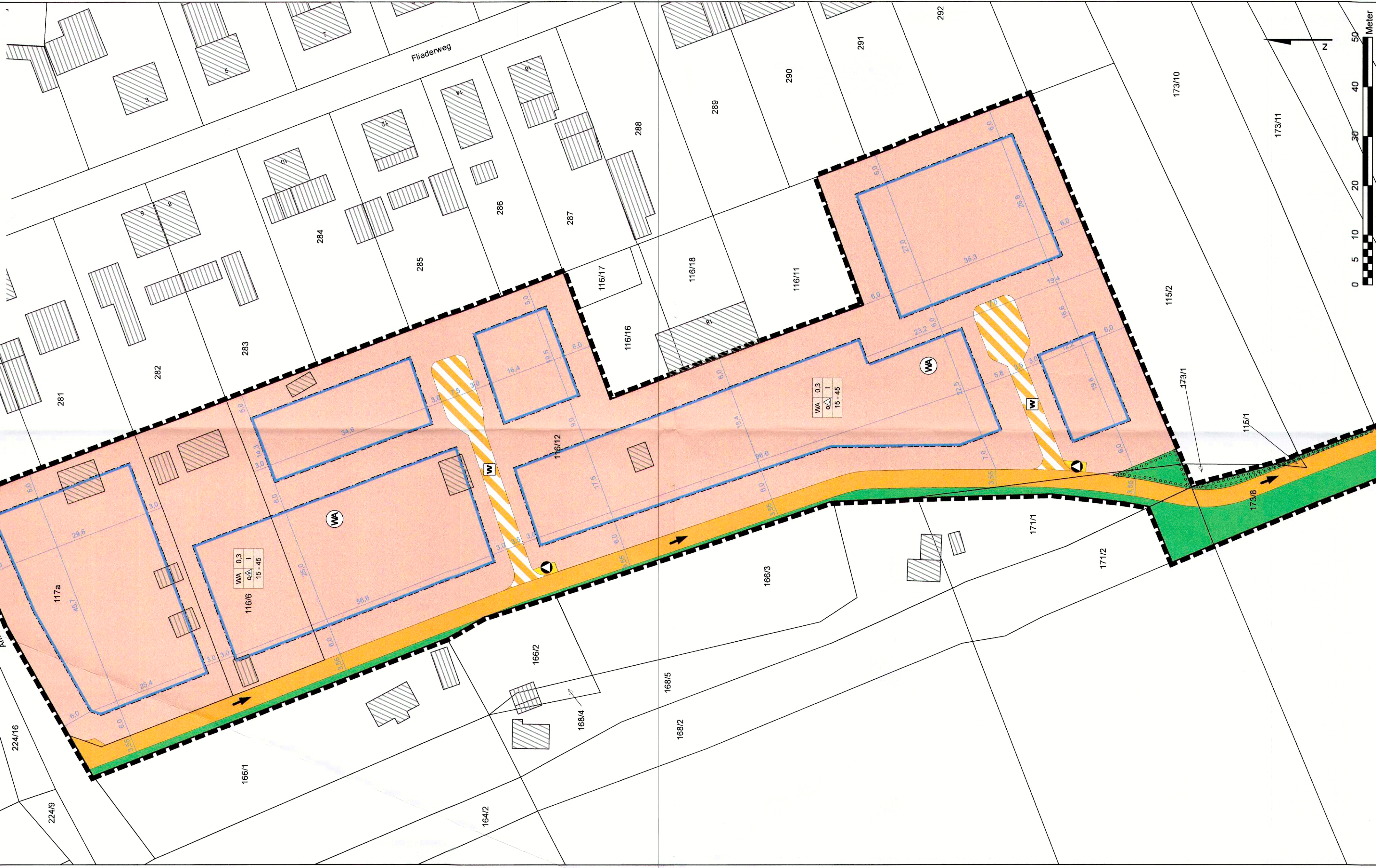


Planzeichnung (Planzeichnung)



Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV

- I. Zeichnerische Festsetzungen
 - 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - öffentlicher Wohnweg
 - vorgeschriebene Fahrtrichtung
 - 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERBEITUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB und Abs. 6 BauGB)
 - Fächen für Abfallentsorgung
 - 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 BauGB BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
 - 15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Darstellung ohne Normencharakter
 - Erläuterung der Nutzungsschablone
- III. Darstellung der Plangrundlage
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - bestehende bauliche Anlagen

Plantteil B (Textliche Festsetzungen)

- I Planungsrechtliche Festsetzungen
 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung werden folgende Nutzungen festgesetzt:

WA als Allgemeines Wohngebiet

In dem Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO werden die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

 - Betriebe des Beteiligungsverwerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

im Plangebiet als nicht zulässig festgesetzt.
 2. Maß der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Als Maß der baulichen Anlage werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl: die GRZ ist mit max. 0,3 festgesetzt
Geschossigkeit: max. ist 1 Vollgeschoss zulässig
 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung zulässig. Zulässig sind Einzelhäuser.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
 4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Grundflächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und deren Überschreitung (gemäß § 19 Abs. 4 BauGB) von bis zu 50% mit einzurechnen.

5. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen
 - Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung befahrbarer Wohnweg.

II Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

1. Dachneigung
 - Die Dachneigung wird auf 15-45° festgesetzt.

Hinweise

- **Artenschutz**
Unmittelbar vor Beginn der geplanten Baumaßnahme, jedoch zwingend in der Aktivitätsphase der Zaunedeckung, ist der Bestand an Individuen im Gebiet bei mindestens 3 Begleitungen abzusammeln. Die Tiere sind in das hierfür vorgesehene Habitat am Feuerstreich abzusetzen.
Die Baumaßnahme sowie die Durchführung und Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einschließlich der CEF-Maßnahmen sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der artenschutzspezifischen Kompensationsmaßnahmen, ist durch eine nachweislich fachlich versierte ökologische Baubegleitung anzuleiten und sicherzustellen.
- **Niederschlagswasser**
Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers von den bebauten Flächen in den Froschteich ist nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz und nach § 26 Sächsisches Wasserrecht für die Einleitbauwerke eine Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- **Hinweise natürliche Radioaktivität**
Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.
- **Bohranzeige-/Bohrergebnismittelungspflicht**
Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß dem Gesetz über die Durchführung des Reichtumsrechtes nach nützbarer Ausführung des Gesetzes über die Durchführung des Reichtumsrechtes nach nützbarer Lagerstätten (LagerstG) gegenüber dem LfULG hingewiesen. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Daten und Sammlungen“ -> „Bohrungsdaten“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen.
- **Meldepflicht von Bodenfunden**
Die ausfindenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Trebsen hat in seiner Sitzung am 18.07.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 – „Wohngebiet Am Froschteich“ beschlossen. Dieser Beschluss SR/2016/16 wurde im Amtsblatt der Stadt am 12.08.2016 bekannt gemacht.
Trebsen, den 13.03.19
Bürgermeister
2. Der Stadtrat hat am 24.10.2016 den Beschluss SR 34/10/16 zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 7 – Wohngebiet Am Froschteich, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.11.2016 bis 22.12.2016 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt am 11.11.2016.
Trebsen, den 13.03.19
Bürgermeister
3. Die von der Planung berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und benachbarten Städte und Gemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Trebsen, den 13.03.19
Bürgermeister
4. Der Stadtrat der Stadt Trebsen hat in seiner Sitzung am 27.03.2017 die Hinweise der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde in die Planunterlagen eingearbeitet.
Trebsen, den 13.03.19
Bürgermeister
5. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 7 – „Wohngebiet Am Froschteich“ wurde in der Sitzung des Stadtrates am 23.07.2018 gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Planunterlagen bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Anlagen lagen in der Zeit vom 27.08.2018 bis 28.09.2018 zur Einsichtnahme aus. Die Bekanntmachung des Beschlusses SR 34/18/18 erfolgte im Amtsblatt der Stadt am 10.08.2018.
Trebsen, den 13.03.19
Bürgermeister

6. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige TOB wurden mit Schreiben vom 27.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Trebsen, den 13.03.19
Bürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TOB in seiner Sitzung am 27.08.2018 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde am 27.08.2018 mitgeteilt.

8. Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 7 – „in der Planfassung vom Januar 2019 wurde mit Beschluss SR/2019/19 vom Stadtrat am 28.01.2019 als Satzung beschlossen.
Trebsen, den 13.03.19
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand vom 10.12.2018 unterhalb des Geltungsbereiches wird als föhig bescheinigt. Der Plan ist zur Entnahme von Maßen nicht geeignet.
Borna, den 12.3.2019
Vermessungsamt Borna

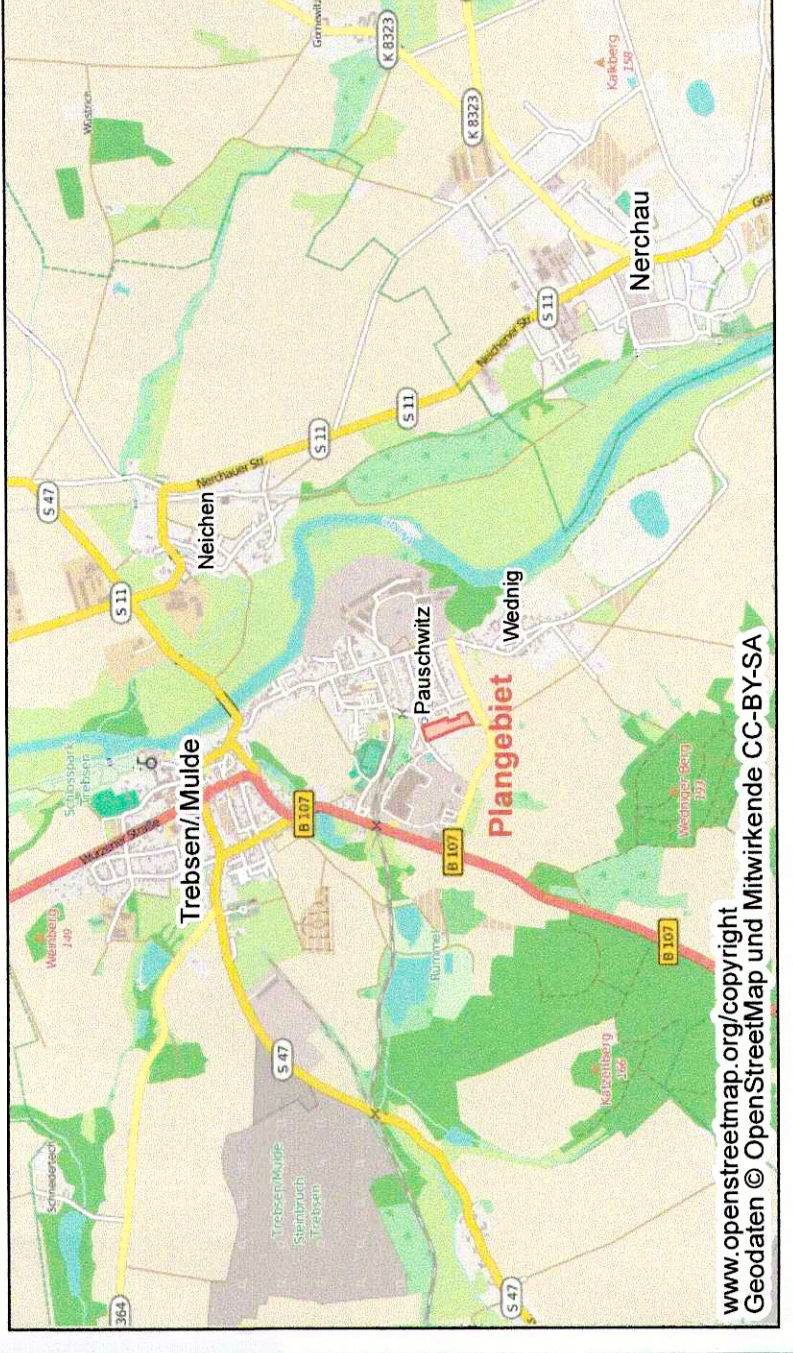
Der Bebauungsplan Nr. 7 – „Wohngebiet Am Froschteich“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung einschließlich Anlagen und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltaelange wurde hiermit ausgestellt.
Trebsen, den 13.03.19
Bürgermeister

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.03.2019 in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erloschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Trebsen, den 13.03.19
Bürgermeister

Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.03.19 bei der oberen Verwaltungsbehörde angezeigt worden.
Trebsen, den 13.03.19
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichungsverordnung - PlanZV)
 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 586).



Übersicht über die Lage des Plangebietes

Projekt Nr.: 16-017
Unterlage Nr.: 1

Stadt Trebsen

Bebauungsplan Nr. 7
"Wohngebiet Am Froschteich"

Maßstab : 1 : 500

SATZUNG
Januar 2019

Stadt Trebsen - Gemarkung Pauschwitz

Entwurfsverfasser : PLANUNGSÜRO HANKE GmbH
Eisenbahnstraße 10
Lehrschwanz
04627 Malschütz
03427 1431111
Tel. 034292 710 35 Fax 034292 710 36

Nachern, den 13.12.2017

Datum Zeichen
Sept. 2016 Wier
Dez. 2018 Wisg
geprüft