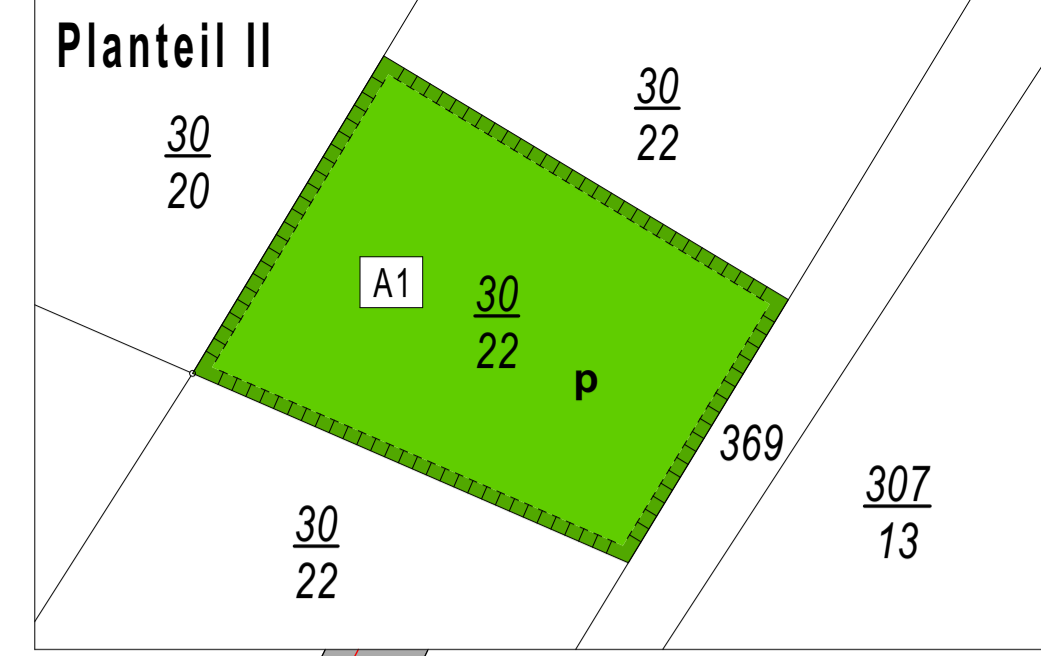


# Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB "Wohnbebauung am Wiesenweg, Teilfläche des Flurstücks 30/22, Ursprung" Gemeinde Lugau - Erzgebirgskreis



## Teil A - Planzeichnung



## LEGENDE

### Teil A - Planzeichnung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 0,4 Grundflächenzahl gem. §19 BauNVO als Höchstgrenze
  - max TH Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über einem Bezugspunkt
  - II Zahl der Vollgeschosse gem. §20 BauNVO als Höchstgrenze
- 3. Bauweise und Baugrenze (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
  - o offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
- 4. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - oberirdische Leitungen: Elektrofreileitung
  - unterirdische Leitungen (siehe Planschrift)
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - P private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Zweckbestimmung Boden- und Naturschutz
- 6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - A1 Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - A1 Entwicklung einer Streubauweise
- 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (p1) (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - Erfahrt von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 8. Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Gestaltungsbereichs des vorherbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs. 1 Nr. BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - L<sub>1</sub>: Leitungsrecht zu Gunsten inetz GmbH; Minnetz Strom mbH; RZV Glauchau
  - L<sub>2</sub>: Leitungsrecht zu Gunsten Eigentümer von Flurstück 30/22

- Hinweise
  - Füllschema der Nutzungsschablone
  - Art der baulichen Nutzung
  - Zahl der Vollgeschosse
  - max. Grundflächenzahl
  - max. Traufhöhe in Meter
  - Bauweise
  - zulässige Dachform
  - zulässige Dachneigung
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze, Grenzpunkt
- Laubbaum vorhanden
- Gebäude vorhanden
- vorhandene Schächte (Schmutz- und Regenwasserkanal)
- Höhennangabe in Meter über NN
- Bemalung (Meter)

## Teil B - Textliche Festsetzungen

- I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
  - 1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 In den allgemeinen Wohngebiet WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
    - Anlagen für Verwaltungen
  - 2. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Innerhalb des Planungsgebietes sind Wohnhäuser mit maximal 2 Wohnkellern oder ein Einfamilienhaus mit einer Einliegewohnung zulässig.
  - 2.2 Der unteren Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe bezieht sich auf die Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Straße in Gebäudemitte. Als oberer Bezugspunkt wird die Traufhöhe (TH), Schrittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut, entsprechend Planschrieb als Höchstmaß festgelegt.
  - 3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 3.1 Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche A 1 (Teilstück von 30/22) ist eine Streubauweise mit mindestens 7 Obstbäumen auf einer Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Pflanzung soll zwischen November und März in frostfreier Zeit erfolgen. Die Pflanzabstände sind variabel zu gestalten, jedoch mindestens 10 bis 12 m. Es sind Hochstämme mit einer Stammhöhe von 1,60 bis 1,80 m und einer Stammumfang von mindestens 7 cm in 1 m Höhe der Pflanzenauswahlite 1 zu verwenden.
    - 3.1.1 Pflanzenauswahlite 1:

<b>Apfelarten:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Antonovka</li><li>Bokanepfel</li><li>Harlekin Renette</li><li>Hemihut</li><li>Kaiser Alexander</li><li>Nordhäuser</li><li>Purpurroter Coussinrot</li><li>Rote Sternrenette</li></ul>	<b>Birnenarten:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Gute Graue</li><li>Gute Luise</li><li>Marlene</li><li>Petersbirne</li><li>Philippbirne</li><li>Pötsau</li></ul>	<b>Kirscharten:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Altenerburger Melanorkische</li><li>Große Schwarze Knorpel</li><li>Hasselberger Resenerische</li><li>Schneiders Späte Knorpel</li></ul>	<b>Pflaumensorten:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Hauzwetschke</li><li>Große Grüne Renekinde</li><li>König Pfirsiche</li><li>Viktoria Pfäme</li><li>Wangenheims Frühwetschke</li></ul>
---	---	---	---
  - 3.2 Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Fußwege innerhalb der Wohngrundstücke sind mit wasserdrughässigen Oberflächenbelägen herzustellen.
  - 3.3 Die festgesetzte Wiesenfläche ist als arten- und kräutereiches Grünland zu entwickeln. Sie soll grundsätzlich nicht gedingt werden. Umbrüche sind untersagt. Die regelmäßige Mähd soll ein- bis zweimal jährlich erfolgen. Im Normalfall (wetterunabhängig, Versauerungen sind möglich) beginnt der erste Schnitt Anfang Juni und kann sich bis Anfang Juli erstrecken. Zwischen erster und zweiter Mähd sollte eine Pause von mindestens 8 Wochen eingehalten werden, damit der zweite Aufwuchs zur Frucht- und Samenreife gelangen kann. Das Mähgut ist anschließend zu beseitigen.
  - 3.4 Zukünftig, Kfz-Stellplätze und Fußwege innerhalb der Wohngrundstücke sind mit wasserdrughässigen Oberflächenbelägen herzustellen.
  - 4. Festsetzungen zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - 4.1 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzenauswahlite 2 oder ein Obst- oder Nussbaum mit einem Stammumfang von 8 - 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je anzupflanzendem Baum ist eine unverstetigte Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen und zu begrünen.
    - 4.1.1 Pflanzenauswahlite 2:

<ul style="list-style-type: none"><li>Alnus glutinosa</li><li>Carpinus betulus</li><li>Fagus sylvatica</li><li>Fraxinus excelsior</li><li>Populus tremula</li><li>Einheimische Obstbäume, Walnus und Hessehus</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Schwarzerle</li><li>Hainbuche</li><li>Rösbuche</li><li>Esche</li><li>Espe, Zitterpappel</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Prunus avium</li><li>Prunus padus</li><li>Quercus petraea</li><li>Quercus robur</li><li>Tilia cordata</li><li>Betula pendula</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Vogelkirsche</li><li>Traubenkirsche</li><li>Traubeneiche</li><li>Stieleiche</li><li>Winter-Linde</li><li>Weißbärke</li></ul>
---	---	--	--
  - 4.2 Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des geplanten Wohngebietes, ist eine freiwachsende Hecke anzulegen (pf1). Es sind dabei einheimische Sträucher der Pflanzenauswahlite 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
    - 4.2.1 Pflanzenauswahlite 3:

<ul style="list-style-type: none"><li>Comus sanguinea</li><li>Rosa canina</li><li>Sambucus nigra</li><li>Viburnum opulus</li><li>Comus alba</li><li>Comus mas</li><li>Carpinus betulus</li><li>Fagus sylvatica</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Roter Hartriegel</li><li>Hundrose</li><li>Schwarzer Holunder</li><li>Gemeiner Schneeball</li><li>Weißer Hartriegel</li><li>Kornelkirsche</li><li>Hainbuche</li><li>Rösbuche</li></ul>
--	---
  - 5. Flächen für die Bindung von Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
  - 5.1 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher nach Pkt. 4 sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige festgesetzte Bäume und Sträucher sind auf dem Grundstück zu ersetzen:
    - 5.1.1 Bäume durch Arten der Pflanzenauswahlite 1 und Sträucher durch Arten der Pflanzenauswahlite 2.
    - 5.2 Die festgesetzten Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
  - 6. Artenschutzfachliche Maßnahmen
  - 6.1 Vermeidungsmaßnahmen
    - V1 Erhaltung der vorhandenen Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang des Wiesenweges. Die zu erhaltenden Baumreststübe sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 19620:2014-07 "Vegetationsschutz im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vogelnisthöhlen bei Baumaßnahmen" umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.
    - V2 Die Beseitigung von Gehölzen (sofern unvermeidbar) ist außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen.
    - V3 Reduzierung der Belichtung von Gebäude und Verkehrflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nach unten in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung/Anstrahlung); geringe Leuchtquellhöhe; Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil; und Bauzeit im Lichtspektrum Natriumdampf-Niederdruck-Lampen (NV) Natriumdampf-Hochdrucklampen (NV) oder LED-Lampen.
    - V4 Vermeidung der Anlage von sterilen Schottergärten als Vorgärten.
- II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 99 Sächsische BauO
  - 1. Dächer
    - 1.1 Als Dachdeckung für die Hauptgebäude sind nur Dachdeckungsmaterialien (Schiefer, Kunstschiefer, Dachziegel) zulässig.
    - 1.2 Die Farbe der Dachmaterialien muss den Farben der umliegenden Dächer angepasst sein. Dunkle Farbtöne sind zu bevorzugen.
    - 1.3 Verblechungen der Dächer sind unzulässig.
    - 1.4 Bei untergeordneten Nebengebäuden (Garagen, Carports, Schuppen u.ä.) sind Flachdächer zulässig.
  - 2. Fassaden
    - 2.1 Die Farbgestaltung der Fassaden ist in hellen pastellfarbenen Farbtönen vorzunehmen.
    - 2.2 Reflektierende Materialien und großflächiger Sichtbeton sind unzulässig.
  - 3. Außenanlagen
    - 3.1 Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Ausnahmen sind lediglich zulässig für Traufstellen in einer Breite von max. 50 cm unmittelbar an der Außenwand.
    - 3.2 Vegetationsstrukturen sind ohne Verwendung von Kunststoffmaterialien anzulegen.
    - 3.3 Die Verwendung von Maschendrahtzaun an den Grundstücksgrenzen zum Straßenraum ist unzulässig.
    - 3.4 Einzäunungen oder das Anlegen von Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Straßenraum sind in einem Abstand von 50 cm zur nördlichen und 75 cm zur westlichen Geltungsbereichsgrenze zulässig.

## Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat hat am 13.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes (Beschluss Nr. B/STR/2022/28) beschlossen.

Datum	Werkert Bürgermeister	Siegel
- 2. Der Stadtrat hat am 06.02.2023 den Vorentwurf des Bebauungsplanes im Maßstab 1:250 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. B/STR/2023/09).

Datum	Werkert Bürgermeister	Siegel
- 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Lugauer Anzeiger Nr. 2 vom 24.02.2023 im Rahmen einer Auslegung vom 13.03.2023 bis 14.04.2023 durchgeführt.

Datum	Werkert Bürgermeister	Siegel
- 4. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum	Werkert Bürgermeister	Siegel
- 5. Der Stadtrat hat am ..... (Beschluss Nr. B/TR) den Entwurf des Bebauungsplanes im Maßstab 1:250 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

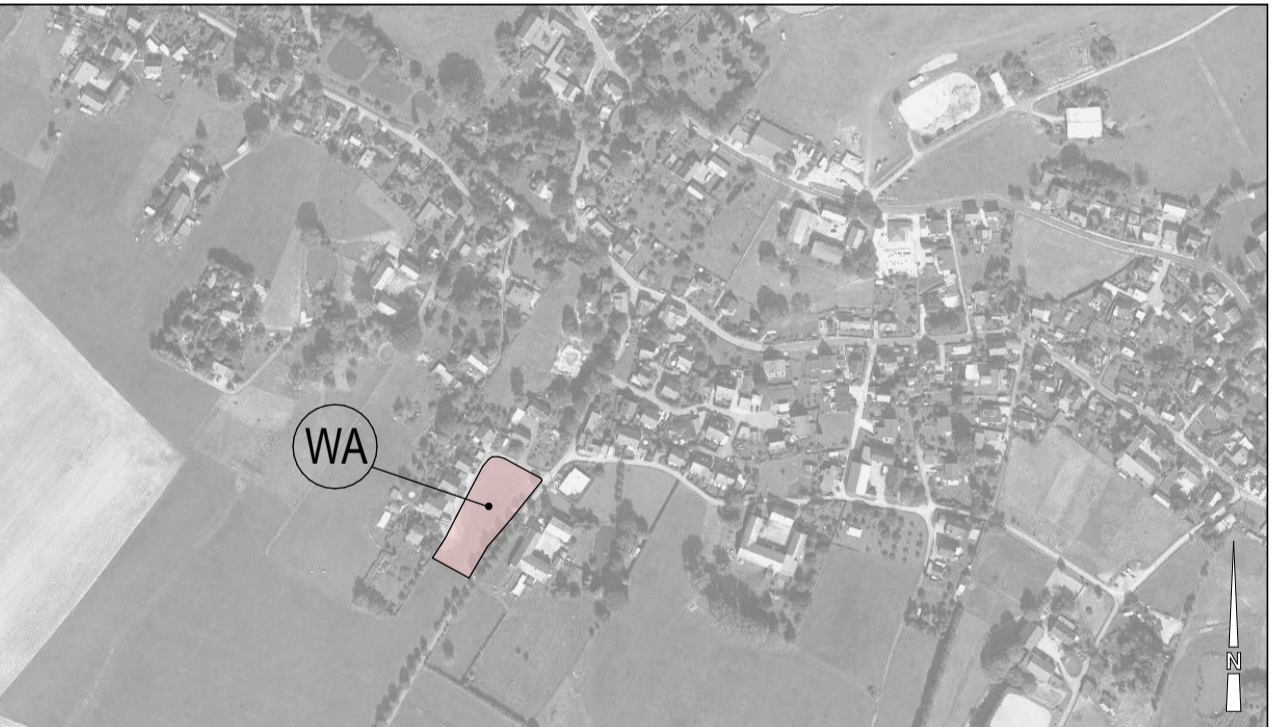
Datum	Werkert Bürgermeister	Siegel
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung und Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Lugauer Anzeiger Nr. .... vom ..... bekannt gemacht. Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen wurden während des Auslegungzeitraums im Internet der Stadt Lugau (www.stadlugau.de) sowie im Zentralen Landesportal Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) zugänglich gemacht. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht festgereicht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung ist.

Datum	Werkert Bürgermeister	Siegel
- 7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB vom Zeitraum der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Datum	Werkert Bürgermeister	Siegel
- 8. Der Stadtrat hat die zum Entwurf abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... (Beschluss Nr. B/STR.....) abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum	Werkert Bürgermeister	Siegel
- 9. Die Übereinstimmung der Planunterlagen mit der amtlichen Flurkarte, Bearbeitungsstand ..... hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bestätigt.

Datum	Landratsamt Erzgebirgskreis Abt. 3 Umwelt und Sicherheit Ref. Ländliche Entwicklung und Vermessung	Siegel



Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB  
"Wohnbebauung am Wiesenweg, Teilfläche  
des Flurstücks 30/22, Ursprung"  
Gemeinde Lugau - Erzgebirgskreis



## Entwurf

Bebauungsplan bestehend aus:  
Teil A - Planzeichnung - M 1:250  
Planteil II - M 1:500  
Teil B - Textliche Festsetzungen

Planbearbeitung:  
Dipl. Ing. Kathrin Götz  
Steinstraße 2  
09337 Bernsdorf  
Telefon: 037204 / 584925

Fassung vom:	Änderung vom:
September 2023	