

Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen des Plans sind in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64 S 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997, geändert durch Gesetz vom 25.06.2005, BGBl. I, S. 1746
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGO) vom 18. März 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002, geändert durch Gesetz vom 21.06.2005, BGBl. I, S. 1818
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) vom 11.10.1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2005 SächsGVBl. 4, S. 259
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005 BGBl. I Nr. 71, S. 1865

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Der Gemeinderat hat am 09.06.09 gem. §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Am 09.06.09 wurde der Entwurf gebilligt sowie seine Offenlegung gem. §3(1,2) BauGB und die Beteiligung der in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und der Behörden und Stellen die von der Planung berührt werden, gem. §4 BauGB beschlossen. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben

Am 09.06.09 wurde der Entwurf gebilligt sowie seine Offenlegung gem. §3(1,2) BauGB und die Beteiligung der in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und der Behörden und Stellen die von der Planung berührt werden, gem. §4 BauGB beschlossen. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben

Datum: 10.06.09, Katasteramt, Bürgermeister

Datum: 10.06.09, Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gem. §3(2) BauGB für die Dauer eines Monats vom 03.02.09 bis 03.04.09 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.02.09 ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bevölkerung als Ergebnis des Auslegungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Moritzburg am 09.06.09 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange die von der Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 03.02.09 zur Abgabe der Stellungnahmen aufgefordert worden.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bevölkerung als Ergebnis des Auslegungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Moritzburg am 09.06.09 durchgeführt.

Der Gemeinderat hat am 09.06.09 den Bebauungsplan gem. §5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung BESCHLOSSEN.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bevölkerung als Ergebnis des Auslegungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Moritzburg am 09.06.09 durchgeführt.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplan mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Die Satzung mit Gemeinderatsbeschluss vom 09.06.09 ist am 09.06.09 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung:

- 1. Art der baulichen Nutzung: WR - WR / reines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung: 0,2 - Grundflächenzahl, ergänzende Festlegungen im Textteil; I/II - Zahl der Vollgeschosse; TH a / TH b - Traufhöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig; Baulinie; Baugrenze
4. Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche; Einfahrtsbereich
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft (MSPE); Anpflanzungen von Bäumen; Anpflanzungen von Sträuchern; Erhaltung von Bäumen; Erhaltung von Sträuchern
6. Sonstige Planzeichen: Ga - Nebenanlagen Garage; St - Nebenanlagen Carport; SD 1 - Dachform Satteldach, Hauptgebäude; SD 2 - Dachform Satteldach, Nebengebäude; 30-45°, <22° - Dachneigung 30-45°, Hauptgebäude; <22° - Dachneigung <22°, Nebengebäude; Firstrichtung quer; Regenwasserversickerung auf den Grundstücken; Die geplante Zuwegung zum Wohnhaus (Flurst.-Nr. 132/2) ist beidseitig mit einer Trockenmauer einzufassen; Trockenmauer (Bestand); Halbtrockenrasen (Bestand); Heckenbestand

Teil B: textliche Festsetzungen

- 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Das Baugebiet wird als „reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt
1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für Gebäude beträgt 179 m² je Grundstück. Es ist zulässig weitere 76 m² für Nebenanlagen zu nutzen.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird mit 0,20 festgelegt
- Zahl der Vollgeschosse straßenseitig II, hangseitig I
- Die zulässige Traufhöhe straßenseitig beträgt 6,00 m, die zulässige Traufhöhe hangseitig beträgt 4,50 m. Für die Traufhöhe wird als Bezugspunkt am Fuß der traufseitigen Außenwand die mittlere Geländehöhe an dieser Stelle vor Baubeginn festgesetzt. Bei Vorlage der Baunterlagen ist ein eindeutiger Nachweis dieses Höhenbezuges zu führen.
1.3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
- Festsetzung offene Bauweise o,
- nur Einzelhäuser zulässig E
- Baugrenzen und Baulinien siehe zeichnerische Darstellung
1.4. Garagen, Carports und Nebenanlagen
- Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur in den dafür dargestellten Flächen zulässig.
- Als zulässige Nebenanlagen, versiegelte Flächen und sonstige nach BauNVO mitzurechnende Flächen sind zulässig: Zuwegungen bis max. 44 m², Terrassen bis max. 20 m², Geräteschuppen bis max. 30 m².
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
2.1. Dachform und Dachneigung
- Als Dachform werden für Gebäude aller Art Satteldächer (SD) zugelassen.
2.2. Dachneigung
- Als Dachneigung sind für die Hauptgebäude 30° bis 45° zugelassen. Für Garagen und Carports werden Dachneigungen bis 22° zugelassen.
2.3. Fassadenmaterial
- Fassaden sind in Putz mit heller Tönung, zugelassen, Kleinfächen bis maximal 10 % der Fassadenfläche dürfen in Holz oder Schiefer ausgeführt werden.
2.4. Fenster, Fassadenöffnungen
- Fassadenöffnungen sind nur mit stehenden Proportionen, bei größeren Flächen in Addition mehrerer stehender Proportionen nebeneinander zugelassen, die Gesamtglasfläche darf 35% der Fassadenfläche nicht überschreiten.
2.5. Dacheindeckung
- Die Dacheindeckung ist mit Dachsteinen roter, brauner oder schwarzer Farbe zugelassen. Es ist die Ausbildung knapper Dachüberstände (an den Ortsgängen max. 30 cm, an den Traufen max. 50 cm) zugelassen.
2.6. Dachaufbauten
- Dachaufbauten sind dann zulässig, wenn sie aufgrund ihrer Größe keine eigenen Abstandsflächen nach SächsBO haben. Dachaufbauten werden auf maximal 1/3 der Traufhöhe beschränkt.
- Solar-/ Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind zulässig.
2.7. Abgrabungen und Aufschüttungen
- Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nur erfolgen, wenn dadurch das natürliche Geländeprofil nicht maßgeblich verändert wird. Einzelhöhen von Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen 0,5 m nicht übersteigen.
3. Grünfestsetzungen
3.1. Regenwasserversickerung
- Das auf den Dachflächen und anderen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser im B-Planungsbereich ist dezentral auf den Grundstücksflächen über Rigolen zu versickern. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Regenwassernutzung (z.B. zur Bewässerung der Grundstücksflächen) durch Rückhaltung in Zisternen mit Oberlauf zur Versickerung. Die Versickerung des Niederschlagswassers der Straßenflächen des Wegs „Am Kirchweinsberg“ durch die Anlage von Sickerschlitzen zu gewährleisten.
- Sofern eine Regenwassernutzung innerhalb von Gebäuden vorgesehen ist, gilt zu beachten:
- Gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) besteht Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.
- Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen dürfen gemäß §17 (2) TrinkwV 2001 nicht miteinander verbunden werden.
- Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Die Entnahmestellen, deren Wasser nicht den Qualitätsanforderungen der TrinkwV 2001 entspricht, sind bei der Errichtung ebenfalls dauerhaft farblich zu kennzeichnen.
- Gesonderte Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB werden nicht festgesetzt.
3.2. Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB werden für die Baugrundstücke Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt.
- Erhaltung von 3 Obstbäumen sowie Neuanpflanzung von weiteren 8 hochstämmigen Obstbäumen. Die Pflanzung erfolgt mit Arten aus der Pflanzliste 1 (Anlage) in den genannten Qualitäten.
- Die Standorte sind im Rechtsplan (Baumreihen) festgehalten.
3.3. Erhaltung und Neuanpflanzung von Hecken
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB werden für die Baugrundstücke Bindungen für die Erhaltung und Neuanpflanzung von Hecken festgesetzt.
- Die beiden großen Hecken (Grenzhecken mit insgesamt 430 m² Fläche) zwischen den Flurstücken 125/3, 125/4 und 125/5 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachzupflanzen. Von dieser Festsetzung wird der für die Grenzbebauung vorgesehene Eingangsbereich der Grundstücke ausgenommen, der für die Anlage der Zufahrten und die Errichtung von Pkw-Stellflächen in Anspruch genommen wird.
- Hierdurch entstehende Verluste an den Hecken sind auf den Grundstücken an anderer Stelle zu ersetzen. Die Hecken stehen auf den Grundstücksgrenzen und haben eine Breite von 4 m (2 m auf jedem Grundstück). Zwischen den Flurstücken 132/2 und 125/3 ist eine Grenzhecke neu anzulegen. Darüber hinaus ist am nördlichen Rand der Grundstücke eine weitere Hecke zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt mit Arten aus der Pflanzliste 2 (Anlage) in den genannten Qualitäten. Die Hecke ist auf einer Breite von mindestens 2 m anzulegen. Der Umfang der Neuanpflanzung beträgt 315 m².
- Die Standorte sind im Rechtsplan als MSPE-Flächen festgehalten.
3.4. Erhaltung Trockenmauer
- Die geplante Zuwegung zum Wohnhaus auf dem Flurstück 132/2 ist beidseitig mit einer Trockenmauer einzufassen (die Trockenmauer liegt auf dem Flurstück des Kirchweges).

- 3.5. Maßnahmen außerhalb des B-Plangebietes (Ersatzmaßnahmen)
- Auf dem am westlichen Rand der Ortslage Moritzburg an der Kötzschenbroder Straße gelegenen Flurstück 53/5 (Gemarkung Eisenberg) sind an zwei Stellen Gehölzstreifen aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzschema (Anlage) zu pflanzen. Die Gesamtlänge der Pflanzung hat mindestens 530 m zu umfassen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers liegt vor. Gegenüber der Gemeinde ist die dauerhafte Erhaltung und Pflege vertraglich zuzusichern.
3.6. Umsetzungszeiträume
- Baumpflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Tiefbauarbeiten umzusetzen.
- Die Ersatzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode in die der Beginn der Baumaßnahme fällt umzusetzen.
- Die Einzelmaßnahme an der Trockenmauer ist ab Beginn der Baumaßnahme der Zuwegung vom „Kirchweg“ aus zum Grundstück 132/2 umzusetzen.
- Eine Pflanzliste und ein Pflanzschema für Bäume und Hecken (heimische Arten) sind dem Textteil des B-Planes beigelegt.
- Die zu erhaltenden Heckenstrukturen müssen bei Durchführung der Baumaßnahme geeignet geschützt (bspw. Umspannung mit Baustellenabsperrband) und dauerhaft erhalten werden.
3.7. Landschaftspflegerische Maßnahmen, Maßnahmen der Konfliktvermeidung und -minderung
- Baufahrzeuge und -maschinen sind regelmäßig auf Lockagen zu kontrollieren. Sie sind mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen zu betreiben. Aufgetretene Bodenverunreinigungen sind sofort zu beseitigen.
- Der Oberboden ist durch eine schonende Zwischenlagerung und Wiederverwendung gem. DIN 18 300 zu sichern.
- Zur Reduzierung baubedingter Abgas- und Lärmemissionen, die insbesondere für Bewohner der bestehenden Häuser „Am Kirchweinsberg“ zu Störungen führen können, sind emissionsarme Baumaschinen und Baufahrzeuge zu verwenden, die dem Stand der Technik entsprechen. Bei unvermeidbaren, starken Lärmbelastungen durch die Bau Tätigkeit sollte die Bauzeit zeitlich beschränkt werden.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die für Bauzwecke beanspruchten Flächen in vollem Umfang zurückzubauen und notwendige Maßnahmen zur Wiederherstellung der Naturhaushaltsfunktionen (Lockerung des Ober- und Unterbodens, ggf. Substrataustausch usw.) vorzunehmen.
4. Denkmalpflege/ Archäologie
Nach § 14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bauträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§14, Abs. 3 SächsDschG)
- „Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen- dies betrifft auch Einzelbaugesuche- muss im von Bau Tätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.“
5. Vermessung
Grenz- und Vermessungsmarken sind nach § 26 SächsVermG besonders geschützt. Es stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einzubringen, zu verändern, unkenntlich zu machen oder zu entfernen. Eine Ordnungswidrigkeit oder der Versuch einer Ordnungswidrigkeit können mit einer Geldbuße geahndet werden. Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Aufnahmepunkte (AP) und Punkte des Trigonometrischen Festpunktnetzes (RBP).
- Aus Gründen der Sicherung des Grundlegentums und unter Beachtung der Planungssicherheit sollten bei der Umsetzung der Planung gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ObV) gesichert werden.
6. Brandschutz
- Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite nicht eingeschränkt werden.
- Es muss ein mindestens 1,25 m breiter Zugang zum Gebäude vorhanden sein.
7. Gesundheitschutz
- Die Wärmeversorgung für das Plangebiet ist Schadstofffrei/-arm vorzusehen. Es darf zu keinen unzulässigen Emissionen und Belastungen der umliegenden Wohnbebauung kommen. Feuerungsanlagen müssen so ausgestattet sein, dass die Begrenzung Emission von Stickstoffoxiden dem Stand der Technik entspricht.
- Die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau- und TA Lärm- Arbeitslärm in der Nachbarschaft sind unbedingt einzuhalten.
- Bei der Besonnung ist darauf zu achten, dass alle Wohnungen nach DIN 5034 ausreichend besonnt sind.

Gemeinde Moritzburg
SATZUNGSEXEMPLAR
Bebauungsplan
Am Kirchweinsberg
Flurstücke: 125/5; 125/4; 125/3 und 132/2
Gemarkung: Eisenberg
Auftraggeber: Eigentümergemeinschaft
vertreten durch: Heidrun Kurzeuter Rofmarkt 11 01468 Moritzburg
Planverfasser: Architekturbüro Susanne Trabant Am Brand 2, OT Reichenberg 01468 Moritzburg
Bearbeiter: Dipl. Ing. Susanne Trabant
Stand: 10.03.2009, Maßstab 1:500