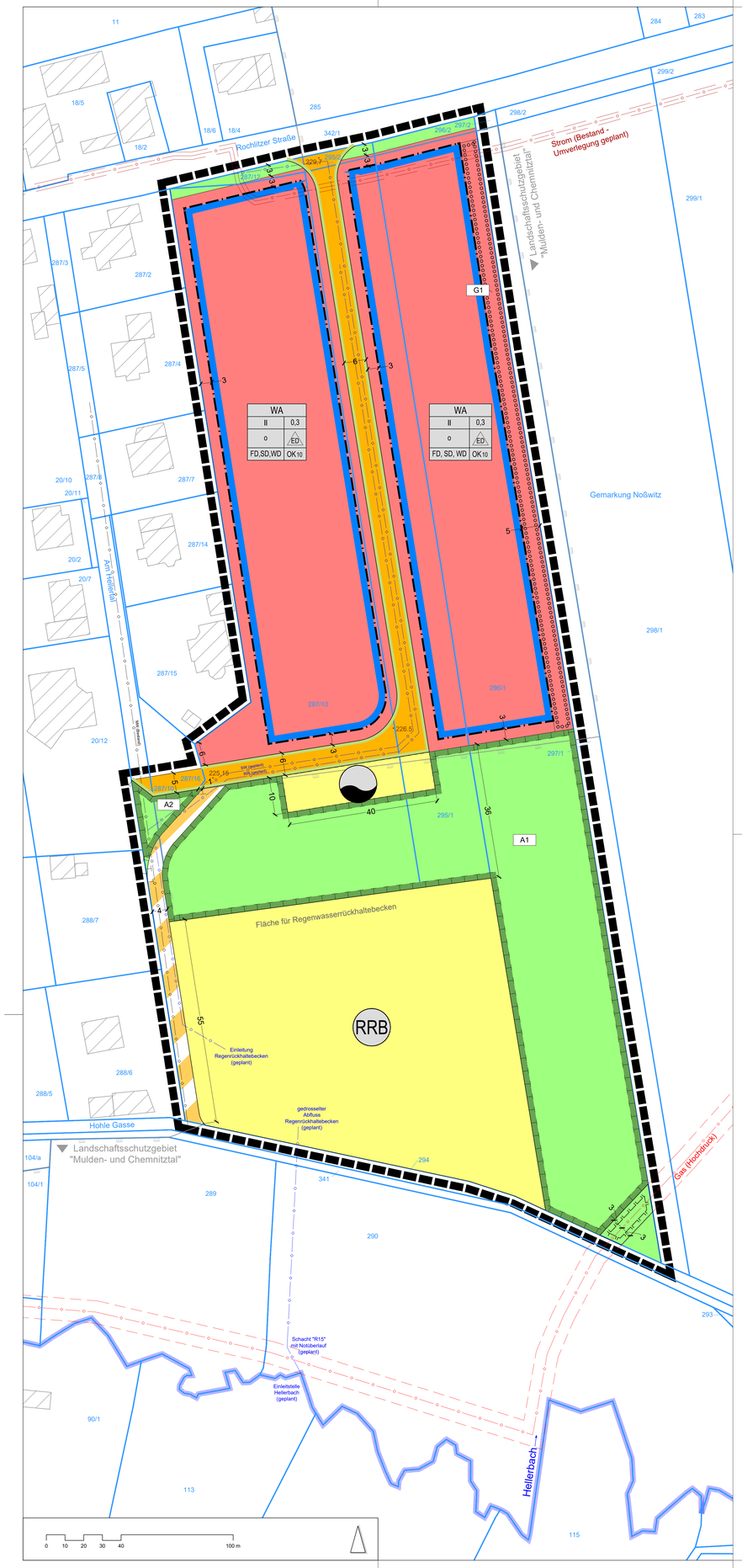


Planteil A

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
 - OK 10 — maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen in m
 - II — maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - ED — Einzel- oder Doppelhäuser
 - o — offene Bauweise
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
5. Versorgungsflächen und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
 - RRB — Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltebecken" (RRB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Löschwasserspeicher" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung (ohne Maßnahmenfestsetzung: Abstandsgrün)
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - A1 — Bezeichnung der Maßnahmen
8. sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - FD, SD, WD — Flachdach, Satteldach, Walmdach (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	
Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Einzel-/Doppelhäuser
Dachform	Höhe baulicher Anlagen

Erläuterung der Nutzungsschablone

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen
 - 12 — Bemaßung in Meter
 - Flurstücksgrenze
 - 289 — Flurstücksnummer
 - Gebäude (Bestand)
 - 226.5 — Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull
 - Gewässerlauf "Hellerbach"
 - Grenze des Landschaftsschutzgebiets "Mulden- und Chemnitztal"
 - Leitung + Schutzstreifen (Gas; Bestand)
 - Leitung + Schutzstreifen (Strom - Mittelspannungskabel; Bestand)
 - Leitung (Trink-, Misch-, Abwasser; Bestand)
 - Leitung (Trink-, Misch-, Abwasser; geplant)

Planteil B (textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO).

1.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4. und 5 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)
Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,1 auf insgesamt 0,4 ist zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird auf 10 Meter festgesetzt.
Unterer Höhenbezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche ist die Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird und seine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt erhält.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Es ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt. Die Befahrung zu Kontrollzwecken ist zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers für Herstellung, Betrieb, Kontrolle, Wartung und Erneuerung der Leitung zu belasten.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

6.1 Entwicklung einer Streuobstwiese (A1): Innerhalb der Maßnahmenfläche A1 ist auf mind. 0,60 ha eine Streuobstwiese aus gebietsheimischen, regionaltypischen Obstgehölzen mit darunterliegendem Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 30 Stämme (Hochstämme, mind. 2xv, StU mind. 8-10 cm) zu pflanzen. Es sind Arten bzw. Sorten der "Liste alter Obstsorten für den Streuobstanbau" des Landratsamts Mittelsachsen (2019) zu verwenden.
Der Pflanzabstand beträgt 10-12 m. Je Pflanzgrube ist ein Durchmesser von mind. 75 cm und eine Tiefe von 40-50 cm einzuhalten. Die Veredlungsstelle soll etwa 10 cm über den Boden liegen. Die Wurzelballen sind einzeln durch Wühlmausschutz (unverzinkter Drahtkorb) und durch einen Drahtmantel o.ä. zu schützen.
Als Einsaat ist eine artenreiche, gebietsheimische Grünlandmischung zu verwenden (siehe Hinweis zum Pflegekonzept).
Der Boden ist vor Ansaat zu lockern. Eine weitere Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

6.2 Ansaat/Bepflanzung mit Bodendeckern (A2):
Die Fläche A2 ist auf mindestens 0,01 ha mit bodendeckenden Pflanzen einer oder mehrerer heimischer Arten zu begrünen. Zu verwenden sind: Efeu (*Hedera helix*), Frauenmantel (*Alchemilla* spec.), Gewöhnliche Haselwurz (*Asarum europaeum*) und/oder Steinbeere (*Rubus saxatilis*).
Der Boden ist vor Ansaat/Bepflanzung zu lockern.

6.3 Pflanzbindung innerhalb des WA (G1):
Entlang der östlichen Grenze des östlichen Teils des allgemeinen Wohngebiets sind auf einer Breite von 5 m je Baugrundstück mind. 4 Gehölze, davon mind. 1 Baum, in Reihe zu pflanzen. Es sind Arten bzw. Sorten der "Liste alter Obstsorten für den Streuobstanbau" des Landratsamts Mittelsachsen (2019) und der Pflanzliste Gehölze (siehe Hinweise) zu verwenden. Pflanzqualität Bäume: Hochstämme mind. 2xv, StU mind. 8-10 cm), Sträucher: bevorzugt Ballenware, mind. 1xv. Der Pflanzabstand beträgt mind. 2 m.

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

7. Stellplätze
Es sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 49 Abs. 1 und § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten.

8. Dachgestaltung
8.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad auf mindestens 2 einander gegenüberliegenden Seiten auszubilden. Alternativ sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 Grad zulässig, sofern sie als extensives Gründach gestaltet werden. Die Substratauflage beträgt mind. 6 cm und ist mit heimischen *Sedum*-Arten (bspw. als Flach- oder Kleinballenstauden) so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist.
8.2 Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

9. Einfriedungen
9.1 Blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden lebendige Hecken.
9.2 Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets beträgt 1,40 m.
9.3 Hecken zur Einfriedung sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2 m und ausschließlich als Laubstrauchhecken zulässig. Es ist bevorzugt Ballenware (mind. 1x verpflanzt) der Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und/oder Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) zu verwenden. Alternativ/ergänzend können Arten der Pflanzliste Gehölze (siehe Hinweise) verwendet werden. Pflanzung und Pflege sind so auszuführen, dass 0,5 m ab Grenze der befestigten Fahrbahnkante der benachbarten Straße für den öffentlichen Verkehr zugänglich bleiben.

10. Freiflächengestaltung
Die nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Steinschüttungen in Verbindung mit Abdeckvliesen oder Folien sind zur Gestaltung der Freiflächen nicht zulässig (§ 8 Abs. 1 SächsBO).

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Pflegekonzept Streuobstwiese
Als Einsaat eignet sich z.B. die Regiosaatgutmischung UG 20 - Sächsisches Löß- und Hügelland in der Ausprägung als Fettwiese (70 % Gräser, 30 % Kräuter und Leguminosen). Alternativ (Nicht-Verfügbarkeit gebietsregionen Saatguts) ist die Verwendung von Saatgut geeigneter Spenderflächen des entsprechenden Herkunftsgebiets per Gewinnung im Heudruschverfahren zulässig. Die Auswahl geeigneter Spenderflächen erfolgt in dem Fall in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.
Eine etwaige Beweidung soll so erfolgen, dass eine geschlossene Grasnarbe erhalten bleibt. Alternativ erfolgt die Pflege durch zweischürige Mahd. Der erste Mahdtermin ist Mitte/Ende Juni, der zweite nach dem 31. August jeden Jahres. Die Mahd soll gestaffelt erfolgen.
Es ist ein bodenschonendes Mähwerk zu verwenden. Der Mindestabstand von 10 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd einzuhalten. Die Fortbewegung der Mähtechnik ist in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen oder gezielt um die Baumscheiben herum zu verteilen. Die Bäume sind bei Bedarf gegen Schälschäden zu schützen.

Umsetzungsfrist
Die Umsetzung der Maßnahme A1 ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Veräußerung des ersten Baugrundstücks zu realisieren.
Maßnahme G1 ist grundstücksbezogen jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Anzeige des Baubeginns - ebenfalls als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung - umzusetzen.

Pflanzliste Gehölze

Deutscher Name	Botanischer Name
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Gemeine Hasel	*Corylus avellana*
Feldahorn	*Acer campestre*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Rote Johannisbeere	*Ribes rubrum*
Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
einheimische Wildrosenarten	*Rosa* spec.
Hainbuche	*Carpinus betulus*

Pflegeempfehlung für Gehölzpflanzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets
Unerwünschte Arten, die sich im Zuge der natürlichen Entwicklung etablieren, sollten regelmäßig entnommen werden. Zur Pflege der Sträucher wird ein regelmäßiges Auf-den-Stock-Setzen empfohlen, welches zur Beachtung artenschutzfachlicher Aspekte abschnittsweise alle 10 - 12 Jahre durchzuführen ist. Die Abschnittsbildung sollte dabei bezogen auf den Gesamtbestand in Dritteln erfolgen.

Abstand zu Nachbargrundstücken
Die §§ 8 und 9 SächsNRG sind zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m. Zu einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück beträgt der Abstand mindestens 0,75 m oder, wenn die Gehölze über 2 m hoch sind, von mindestens 3 m, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden.

V-AFB1 Bauzeitenregelung
Bauarbeiten sind auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu begrenzen.
Das Baufeld ist außerhalb der Hauptbrutzeiten der Vögel (01. März bis 31. August), d.h. zwischen September bis einschließlich Februar freizumachen. Gehölzfällungen sind gem. § 39 BNatSchG ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Andernfalls ist vorher eine artenschutzrechtliche Begehung durch eine Fachperson mit anschließender artenschutzrechtlicher Freigabe erforderlich. Kommt die artenschutzrechtliche Kontrolle zu dem Ergebnis, dass sich Bruthabitate von Vögeln in den zu beseitigenden Vegetationsbeständen befinden, ist mit dem Baubeginn bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. dem Verlassen der Niststätte zu warten.

V-AFB2 Vermeidung von Tötungsrisiken für Amphibien
Bauarbeiten im Bereich des Hellerbachs sowie entlang der geplanten Leitungsführung sind nach Möglichkeit außerhalb der Hauptwanderzeit der Amphibien (kritisches Zeitfenster: 01. März bis 31. Mai) durchzuführen. Lassen sich Bauarbeiten innerhalb dieses Zeitraums nicht vermeiden, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Hierzu zählen insbesondere temporäre Amphibienschutzeinrichtungen sowie die Sicherung von Gefahrenstellen.
Offene Baugruben und sonstige Vertiefungen sind während der Aktivitätsphase von Amphibien so zu sichern, dass ein Hineinfallen von Tieren vermieden wird. Hierzu sind geeignete Ausstiegshilfen (z. B. schräg gestellte Bretter) vorzusehen und funktionsfähig zu halten.
Baugruben sind täglich auf Tiere zu kontrollieren. Vorgefundene Individuen sind fachgerecht zu entnehmen.

Umweltrelevante Vermeidungsmaßnahmen

V1 Vermeidung von Schallemissionen und Schadstoffemissionen
Baumaßnahmen sind in möglichst lärmemissionsarmer Weise durchzuführen. Während der Bauarbeiten ist die Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen zu beachten (Vorgabe der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzung, Festlegung des Nachtzeitraumes von 20:00 bis 7:00 Uhr). Es sind schallgedämpfte Maschinen entsprechend der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) einzusetzen. Dabei sind insbesondere die Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung zu beachten. Zur Reduzierung baubedingter Staubentwicklung ist im Bedarfsfall (trockene Witterung/Wind) das Baufeld mit entsprechender Technik (Besprühen) feucht zu halten (v.a. bei Erschließungsarbeiten).

V2 Schutz des Grundwassers
Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern, wobei alle potenziell wassergefährdenden Betriebsstoffe (z.B. Öle, Fette, Treibstoffe) sachgemäß einzusetzen sind. Im Bedarfsfall sind Havariemittel in ausreichender Menge vorzuhalten. Anfallende Abfallstoffe/Abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

V3 Schutz des Bodens
Die Flächenneuversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Bei sämtlichen Erd-, Schacht- und Bauarbeiten sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Bodens zu treffen. Insbesondere ist der Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB sicherzustellen. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden ist getrennt auszubauen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und nach Möglichkeit wiederzuverwenden.

Anfallender Bodenaushub ist getrennt zu sichern und vorrangig auf dem Grundstück zu verwerten. Ist eine Verwertung vor Ort nicht möglich, ist das Bodenmaterial entsprechend den Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) einer ordnungsgemäßen stofflichen Verwertung zuzuführen. Vor einem Wiedereinbau ist der Boden auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen.

Böden sind vor schädlichen Bodenveränderungen zu schützen. Die Beeinträchtigung nicht umgelagerter Böden ist zu vermeiden bzw. auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Eine Vermischung unterschiedlicher Bodenarten sowie von Ober- und Unterboden ist zu vermeiden. Zwischengelagerter Mutterboden ist auf abdichtender Unterlage zu lagern und abzudecken; bei einer Lagerdauer von mehr als zwei Monaten sind Bodenmieten entsprechend DIN 19639 zu begrünen. Die Vorgaben der DIN 18300 „Erdarbeiten" sind einzuhalten.

Gemäß § 6 Abs. 9 BBodSchV sind beim Auf- oder Einbringen, bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- und Zwischenlagern von Materialien Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Gemäß § 6 Abs. 10 BBodSchV sind beim Auf- oder Einbringen von Materialien die Anforderungen an einen guten Bodenaufbau und ein stabiles Bodengefüge zu beachten. Die verwendeten Materialien müssen geeignet sein, die standortbezogenen Bodenfunktionen sowie die chemischen und physikalischen Eigenschaften des Bodens zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Anforderungen der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915 sind zu beachten.

Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch Bau- und Betriebsstoffe sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Baubedingte Belastungen des Bodens, insbesondere durch Verdichtungen oder Stoffeinträge, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen. Temporär beanspruchte Flächen, insbesondere Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen, sowie nicht mehr benötigte Anlagen sind nach Abschluss der Maßnahme vollständig zurückzubauen und in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Soweit Bodenmaterial anderweitig verwertet oder in technische Bauwerke eingebaut werden soll, sind die Anforderungen des § 14 Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sowie der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf landwirtschaftlich genutzte Flächen gelten zusätzlich die Vorschriften des Dünge- und Pflanzenschutzrechts.

Treten im Zuge der Bauausführung schädliche Bodenveränderungen auf oder werden solche festgestellt, ist die zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Die Mitteilungspflicht gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG bleibt unberührt. Der Grundstückseigentümer sowie der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück haben gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG Maßnahmen zur Abwehr drohender schädlicher Bodenveränderungen zu ergreifen.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades wird empfohlen, Stellplätze sowie Geh- und Radwege mit wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszuführen.

Erosionsschutz
Aufgrund der Belegenheit in einem Gebiet mit hoher Erosionsgefahr durch Wasser bzw. im räumlicher Umgriff erosionsgefährdeter Steillagen, sind temporäre und dauerhafte Eingriffe in den Boden und die Einrichtung der Baustelle so durch- und auszuzuführen, dass eine weitere Erhöhung der Erosionsgefahr und das Abschwemmen von Boden infolge der Vorhabenumsetzung ausgeschlossen werden.

Denkmalschutz
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.
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes (unabhängig der räumlichen Disposition der Erschließungsstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
Eine Freigabe des Landesamtes für Archäologie ist notwendig, um mit dem Bau- oder Erschließungsvorhaben beginnen zu können.
Unvermutete Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Mittelsachsen oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen. Die Funde sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dafür sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.
Die ausführenden Firmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Trinkwasserversorgung
Zur Gewährleistung eines hinreichenden Wasserdrucks auch bei gleichzeitiger Entnahme von Trinkwasser innerhalb bzw. zwischen den Wohneinheiten wird die Installation je einer Druckerhöhungsanlage pro Grundstück empfohlen.

Versickerung
Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone, z. B. mittels wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Ökopflaster) auf teilversiegelten Stell- oder Verkehrsflächen wird im Falle bindiger natürlicher oder aufgefüllter Böden im Entplanum eine entwässerungswirksame Ausführung empfohlen, um Aufweichungserscheinungen und Tragfähigkeitsmängel zu vermeiden.
Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Versickerung in den Untergrund keine Verschleppung/Mobilisierung von Schadstoffen im Bereich von Auffüllmassen sowie Instabilitäten des Untergrundes infolge Auswaschungs- und Setzungserscheinungen verursachen darf.

Regenwasserrückhaltung
Innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche für Versorgungsanlagen sind entsprechend der zugewiesenen Zweckbestimmung Bau und Betrieb eines Regenwasserrückhaltebeckens zulässig. Die maximal erlaubte Drosselabflussmenge bei Einleitung in den Hellerbach liegt bei 10 l/s. Der Notüberlauf ist in die Ableitung einzubinden. Die Errichtung ist nach § 55 Abs. 2 SächsWG genehmigungspflichtig. Die wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb des geplanten Regenrückhaltebeckens sowie die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Hellerbach ist beim Referat Siedlungswasserwirtschaft des Landratsamtes Mittelsachsen zu beantragen.

Stromversorgung und Leitungsbestand
Die vorhandene leitungsrechtlich gesicherte Gashochdruckleitung der iNetz GmbH besitzt einen Schutzstreifen von 6,0 m (3,0 m beidseitig der Leitungsachse). Im Bereich der Gashochdruckleitung einschließlich ihres Schutzstreifens bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen nach dem geltenden DVGW-Regelwerk. Alle Vorhaben im Näherungsbereich bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der inetz GmbH. Parallel zu der Gashochdruckleitung verlaufen ggf. Betriebskabel/Steuerkabel/KKS-Kabel.
Das Überbauen von Gasleitungen einschließlich des Schutzstreifens ist unzulässig. Die Aufstellung von Carports, Tanks, Wohncontainer, Baustelleneinrichtungen u. ä. wird grundsätzlich als Überbauung gewertet.
Bei Pflanzungen ist der Schutzstreifen von Gasleitungen grundsätzlich freizuhalten. Ansonsten ist nach dem DVGW-Hinweis GW 125, im Besonderen nach Pkt. 6.1. und Pkt. 6.3 zu verfahren. Ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen ist grundsätzlich ein Abstand von ≥ 2,5 m zwischen Stammachse und Gasleitung, gemessen an der Rohraußenkante, einzuhalten.
Änderungen des Oberflächenniveaus/Geländeregulierungen im Bereich des Schutzstreifens unserer Leitungsanlagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der inetz GmbH.
Vor der Ausführung von Tiefbauarbeiten besteht eine Erkundigungspflicht hinsichtlich aktueller Planunterlagen (Schachtschein) und es ist eine örtliche Einweisung des bauausführenden Unternehmens durch einen beauftragten Mitarbeiter des Servicebereiches Mittweida der inetz GmbH zwingend erforderlich.

Verfahrensvermerke

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

....., ...
.....
Landkreis Mittelsachsen,
Vermessungsamt

1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Rochlitz hat in seiner Sitzung am die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und die Abwägung darüber durchgeführt. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Rochlitz, ... Siegel
Dehne, Oberbürgermeister

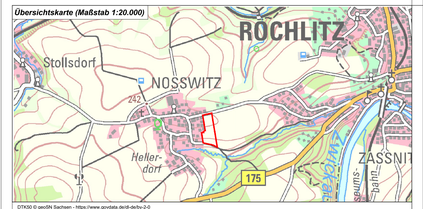
2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Rochlitz, ... Siegel
Dehne, Oberbürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Rochlitz, ... Siegel
Dehne, Oberbürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:20.000)



DTK50 © geoSN Sachsen - https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs "Wohngebiet am Hellertal"

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune
Große Kreisstadt Rochlitz
Markt 1, 09306 Rochlitz
fon (0 37 37) 7 83-0 email: info@rochlitz.de

Entwurfsverfasser
büro.knoblich
Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner
fon (0 33 62) 8 83 61-0 email: erkner@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug:	ETRS89.UTM-33N	***Höhenbezug:***	DHHN 2016
Landkreis:	Mittelsachsen	***Gemeinde:***	Rochlitz
Gemarkung:	Noßwitz	***Flurstück:***	verschiedene

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	02.06.25	Ley	
Bearb.	09.09.26	Ley	
Gepr.	13.08.26	Kno	

Bebauungsplan Nr.16 "Wohngebiet am Hellertal"

Entwurf

Projektnr.:	25-016	***Plan-Name:***	20260909_E_BP.pdf	***Maßstab***	***Blatt*** 1
Phase:	Entwurf	***Plan-Maße:***	1.160 mm x 841 mm	1:500	***/ Bl.***