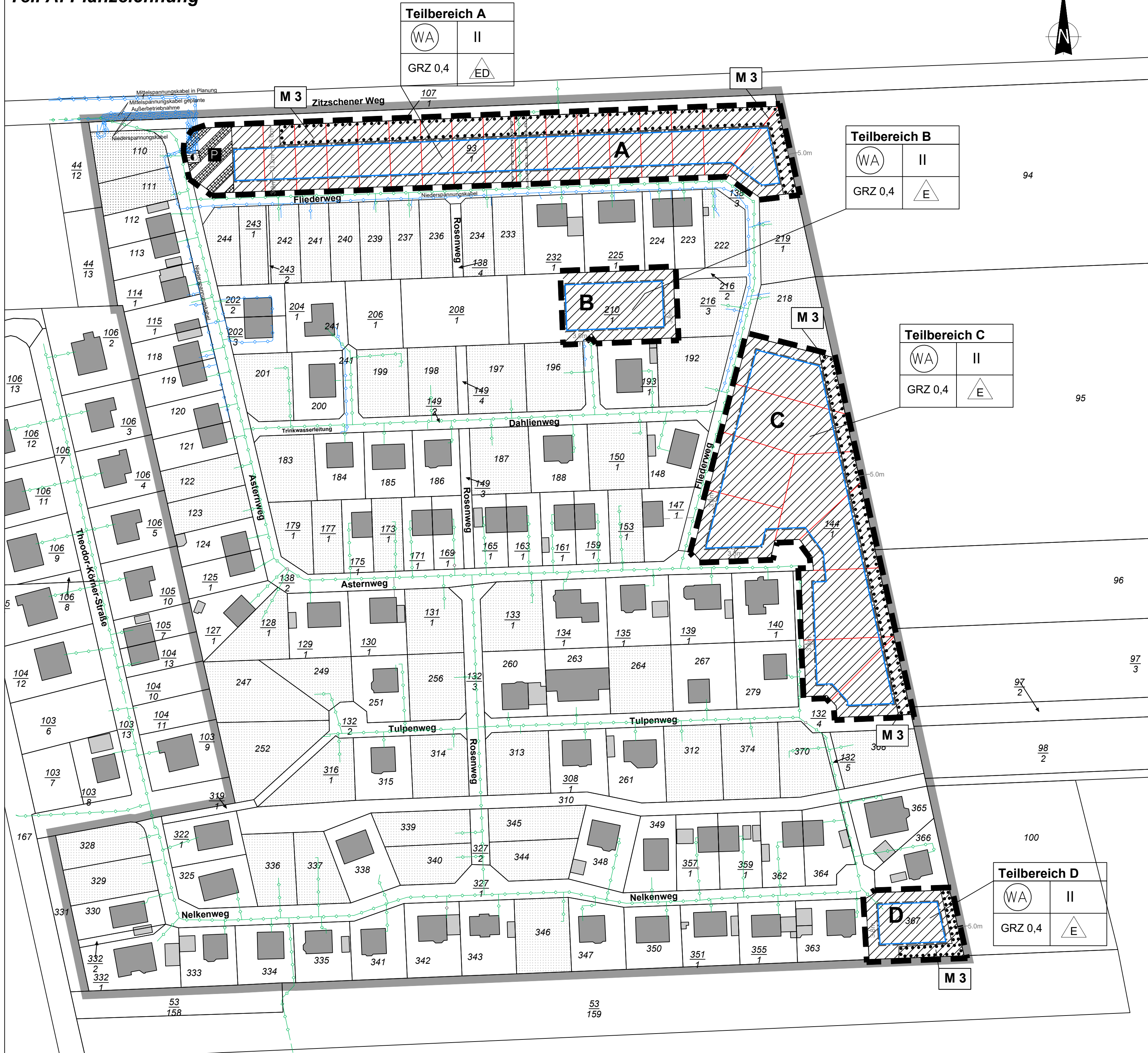


Teil A: Planzeichnung



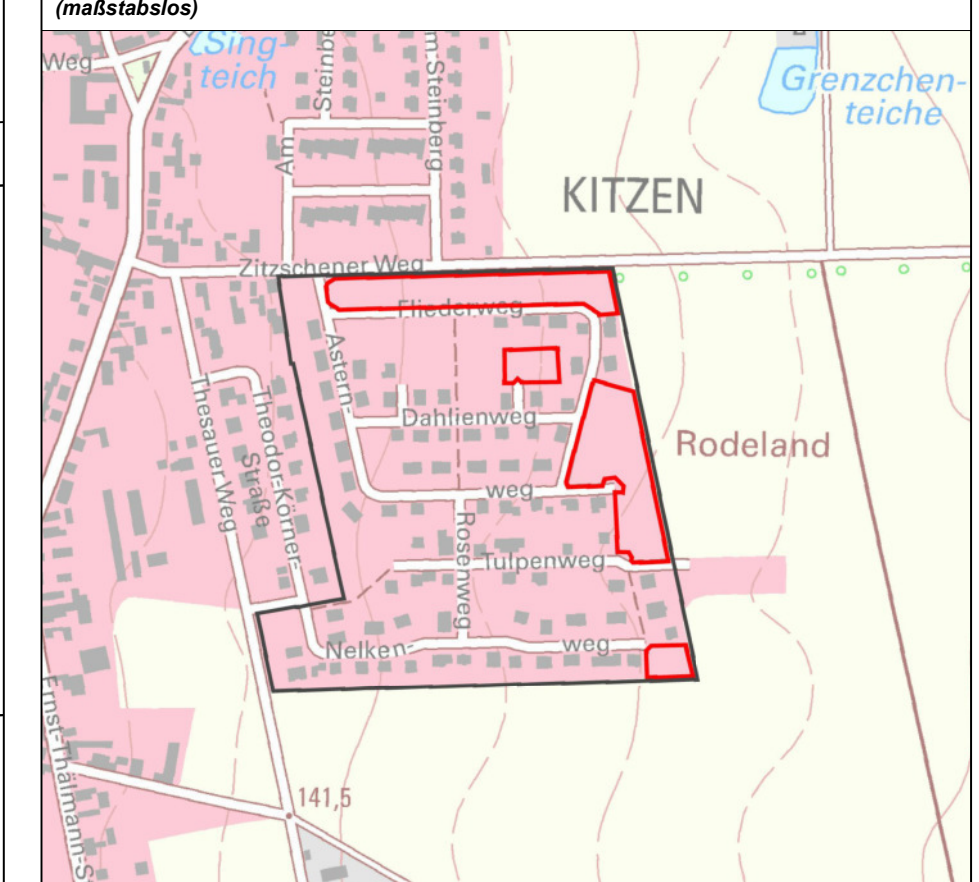
| Teilbereich A | |
|---------------|----|
| WA | II |
| GRZ 0,4 | ED |

| Teilbereich B | |
|---------------|----|
| WA | II |
| GRZ 0,4 | E |

| Teilbereich C | |
|---------------|----|
| WA | II |
| GRZ 0,4 | E |

| Teilbereich D | |
|---------------|----|
| WA | II |
| GRZ 0,4 | E |

Auszug Topographische Karte



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 II max. Anzahl Vollgeschosse

Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkplätze

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Versorgungsleitung Trinkwasser unterirdisch - nachrichtlich übernommen
 Versorgungsleitung Strom unterirdisch - lageunau, nachrichtlich übernommen unvollständig

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Maßnahmenbezeichnung

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des fortgeltenden Vorhaben- und Erschließungsplan Kitzen - Rodeland vom 22.03.1995, genehmigt vom Regierungspräsidium Leipzig
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung B-Plan "Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland" (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 Bezeichnung Teilbereich
 Parzellierungsvorschlag
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Bestandsdaten
 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 Gebäude
 Baugrundstück verkauft bzw. bebaut

Nutzungsschablone

| Baugebiet | |
|------------------|------------------------|
| Baugebietsart | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Bauweise |

Teil B: Festsetzung durch Text

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Gemäß § 4 BauNVO ist in den Geltungsbereichen der Änderung des Bebauungsplanes "Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland" ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind die Nutzungen entsprechend des Katalogs für Allgemeine Wohngebiete unter Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 19 und § 20 BauNVO.
 Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

2 Grünordnerische Festsetzungen
 2.1 Maßnahmen (M1) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 In den Geltungsbereichen der Änderung des Bebauungsplanes "Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland" ist die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

2.2 Maßnahmen (M2) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Auf den Baugrundstücken in den Geltungsbereichen der Änderung des Bebauungsplanes "Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland" ist je angefangene 300 m² mindestens ein mittel- oder grobkroniger Laubbaum oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Weiterhin sind 10% der Baugrundstückfläche mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 40 Stück je 100m²; des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Gehölze, welche die vorstehend festgesetzten Mindestanforderungen erfüllen und nicht unter die Maßnahmen 3 fallen, sind anzurechnen.

2.3 Maßnahmen (M3) zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 In den Geltungsbereichen der Änderung des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland“ sind die Baum- und Strauchhecken auf den mit M 3 gekennzeichneten Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, ist zu erhalten. Abgegangene Gehölze sind an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen.

Teil C: Hinweise

Archäologie
 Das Plangebiet liegt im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmale. Vor Beginn der Bauarbeiten ist gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.
 Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes (d.h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Bodenschutz
 Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Destruktionen zu schützen. Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen. Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW-/AbfG) abzulagern.

Grenzabstände für Bäume und Sträucher
 Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde. Abstände gemäß § 9 SächsNRG; Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.

Roden und Zurückschneiden von Gehölzen
 Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Waldes, von Kurztriebsplantagen oder gärtnerisch genutzter Flächen sowie der Rückschnitt von Röhrichtern, hat gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, im Zeitraum 1. Oktober bis 28.(29.) Februar zu erfolgen. Röhrichte dürfen nur abschnittsweise zurückschnitten werden. Abweichungen von dieser Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Fertigstellung von Grünflächen
 Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789);
Planzielenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I Seite 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.
Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62).

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB wurde am in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.
 Pegau, den Bürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand wird innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches auf der Grundlage des Vermessungsplanes als richtig bescheinigt. Die Darstellung des Grenzverlaufes und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entspricht den Katasterangaben vom

Borna, den Landratsamt Leipzig - Vermessungsamt

3. Die Stadträte haben am den Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom nach § 13a BauGB inkl. Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung nach § 13 BauGB beschlossen.
 Pegau, den Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), mit der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich bei der Stadt Pegau, Markt 1, 04523 Pegau während der täglich üblichen Dienststunden ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Antragen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, amtlich bekanntgemacht worden.
 Pegau, den Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Pegau, den Bürgermeister

6. Die vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von den Stadträten in öffentlicher Sitzung am abgewogen.
 Pegau, den Bürgermeister

7. Das Ergebnis der Behandlung der vorgetragenen Anregungen und abgegebenen Stellungnahmen wurde den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom mitgeteilt.
 Pegau, den Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan i.d.F. vom nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde am von den Stadträten als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Pegau, den Bürgermeister

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB als Satzung wurde der zuständigen höheren Verwaltungsbehörde am angezeigt.
 Borna, den Landrat

10. Der Bebauungsplan i.d.F. vom nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Pegau, den Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes i.d.F. vom nach § 13a BauGB sowie die Stelle, bei der die Satzung während der üblichen Dienststunden von jedermann angesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am im Amtsblatt der Stadt Pegau amtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
 Pegau, den Bürgermeister

SATZUNG

der Stadt Pegau über die Änderung Bebauungsplan "Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland" (§ 13a BauGB)

Auf Grund des § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 89 SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) in Verbindung mit § 4 SächsGMO in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62) wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Pegau am folgende Satzung der Stadt Pegau über die Änderung Bebauungsplan "Wohnsiedlung Kitzen - Rodeland" (§ 13a BauGB) bestehend aus:
 Teil A: Planzeichnung M 1:750 und
 Teil B: Festsetzung durch Text
 in der Fassung erlassen.
 Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Änderung des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 34 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 10 Abs. 3 BauGB).
 Pegau, den Bürgermeister

Stand: 06.09.2018

Auftraggeber: Stadt Pegau Markt 1 04523 Pegau
 Auftragnehmer: PLANET Sachsen GmbH Straße der Freiheit 3 04769 Mügeln OT Kemnitz

Maßstab: 1:750