

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungs- und baordnungsrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 BauGB)
Urbanes Gebiet MU § 6a BauNVO.
Die Nutzung gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird nicht zugelassen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6
Zahl der Vollgeschosse II + III, entsprechend der Planzeichnung Teil A

1.3. Gebäudehöhe
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Traufhöhe:
bei II Vollgeschossen 4,60 m
bei III Vollgeschossen 7,50 m
Die Traufhöhe wird gemessen von OK natürlichem (vorhandenen) Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachstuhl.

1.4. Bauweise, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Offene Bauweise

1.5. Stellung der baulichen Anlagen, Höhenlage
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es werden zwei mögliche Hauptfrischrichtungen zugelassen.
Winkelhäuser sind zulässig.

1.6. Stellplätze und Garagen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Der Mindestabstand zwischen Garageneinfahrt und äußerer Straßenbegrenzung muss 3 m betragen. Die Sichtfelder im Bereich der Grundstücksausfahrt sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.7. Nebengebäude
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind Nebengebäude außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern sie verfahrensfreie Bauvorhaben i.S.v. § 61 Abs. 1, 1.a der SächsBO sind, mit einer Grundfläche von bis zu 10 m².
Die Abstandsflächenregelungen § 6 der Sächsischen Bauordnung gelten uneingeschränkt.

1.8. Einfriedung zur öffentlichen Fläche
Als Grundstücksabgrenzungen sind vorzugsweise Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen, mit einer Höhe von maximal 1,50 m. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igel, eine Passage zu ermöglichen.
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

1.9. Geländeangepassung
Das natürliche Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen verändert werden. Zulässig sind Abgrabungen oder Auffüllungen nur bis maximal 1,50 m Höhe/Tiefe.

1.9 Abstand baulicher Anlagen mit Feuerstätten zu Waldflächen
Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen vom Wald mindestens 30 Meter entfernt sein, gemäß § 25 SächsWaldG.

2. Grünordnerische Festsetzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, SächsBO, SächsNatSchG)

2.1. Pflanzgebot Hecken
Für die Einfriedung der Grundstücke zur freien Landschaft besteht, auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, ein Pflanzgebot für flächige freiwachsende Hecken. Die entsprechenden Standorte sind der Planzeichnung Teil A zu entnehmen. Für die Heckenpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

2.2. Neupflanzung
Um einen Ausgleich für den dauerhaften Entzug von Grünflächen durch Bebauung zu gewährleisten, wird je 100 qm zu versiegelnde Fläche die Pflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes, Stammumfang mind. 12-16cm festgesetzt.
Die Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

2.3. Flächenversiegelung
Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksfläche darf wasserundurchlässig befestigt werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf der eigenen Grundstücksflächen zu nutzen und/oder, soweit es die vorhandenen Untergrundverhältnisse zulassen, über die belebte Bodenzone zu versickern.

3. Hinweise

3.1. Landesamt für Archäologie / Untere Denkmalschutzbehörde
Archäologische Funde (z.B. auffällige Bodenverfälschungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art usw.) sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstätten sind umgehend vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Alle historischen Steinsetzungen wie Grenzsteine, Wegweisersteine, Flursteine u.ä. sind Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG. Bei notwendigem geplanten Entfernen bzw. Versetzen ist im Verfahren die untere Denkmalschutzbehörde Bauzuzen zu beteiligen.
Bei Bodeneingriffen ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG einzuholen.

3.2. Staatliches Vermessungsamt
Vorhandene Grenz- und Vermessungsmarken sind zu sichern und zu schützen.

3.3. Hinweise der Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde
Werden im Zuge der weiteren Planung oder während der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. von § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) vorgefunden oder verursacht, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3.4. Untere Wasserbehörde
Grundwasseranschnitte sind unverzüglich der Unteren Wasserbehörde zu melden.
Die Versickerung des Regenwassers hat möglichst die belebte Bodenzone zu erfolgen.

3.5. Energieversorgung
Auf Großgrünbepflanzung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesbauordnung Sachsen
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
- Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)
- alle in der gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hüttenhäuser/Putzkauer Straße" wurde vom Gemeinderat Schmölln-Putzkau in der Sitzung am 19.09.2017 unter der Beschluss-Nr. 226/36/2017 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 BauGB in der 39.KW 2017 ortsüblich bekanntgegeben.

Schmölln-Putzkau, Bürgermeister Siegel

2. Der Gemeinderat hat am 24.10.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schmölln-Putzkau, Bürgermeister Siegel

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Schmölln-Putzkau, Bürgermeister Siegel

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und weiche Art Umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schmölln-Putzkau, Bürgermeister Siegel

5. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schmölln-Putzkau, Bürgermeister Siegel

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde am vom Gemeinderat beschlossen. Der Begründung wurde gebilligt.

Schmölln-Putzkau, Bürgermeister Siegel

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Aktenzeichen - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Schmölln-Putzkau, Bürgermeister Siegel

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss des Gemeinderates vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Aktenzeichen bestätigt.

Schmölln-Putzkau, Bürgermeister Siegel

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Schmölln-Putzkau, Bürgermeister Siegel

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangen kann, sind im amtlichen Mitteilungsblatt am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschonung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2, Absatz 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Schmölln-Putzkau, Bürgermeister Siegel

13. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Schmölln-Putzkau, Bürgermeister Siegel

