



Textliche Festsetzungen

1 Bauplanungs- und baurechtliche 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

1.3 Gebäudehöhe
 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 II Vollgeschosse

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

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

2.1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen
 (§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
 Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen.
 Bäume und Sträucher sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
 Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Der Erhalt von Gehölzen gilt auch für Gehölze, welche sich auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken befinden. Vor allem im Zuge von Tiefbaumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich und ggf. am Stamm entsprechend RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei unvermeidbaren Gehölzrodungen ist die gesetzlich vorgeschriebene Fällzeit zu berücksichtigen. Die zu fallenden Gehölze sind, vor der Fällung, auf den Besatz durch Vogel und Fledermäuse zu kontrollieren, bei festgestelltem Besatz ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Maßnahme A 1 Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Entsprechend der Planzeichnung werden Standorte zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen, für die Großbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Die Flächengröße beträgt ca. 720 m².
 Die nicht bebauten Flächen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen entsprechend der Gehölzliste zu bepflanzen, mindestens als Grünflächen/Rasenflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Flächengröße beträgt ca. 720 m².
 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 Baumes, Stammumfang mind. 12-16cm festgesetzt.
 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

2.2 Gehölzliste
 Bäume: Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Schwarz-Erle, Hainbuche, Flatterulme, Rot-Buche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Salweide, Bruchweide, Winter-Linde, Sommer-Linde, Walnuss, Hainbuche, Haus-Apfel, Holz-Apfel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Wild-Birne, Holz-Birne, Eberesche, heimische Obstbäume

Sträucher: Gemeine Haselnuß, Zweigfliger Weißdorn, Eingriffiger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Kreuzdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Ohrweide, Gewöhnlicher Schneeball, Besenginster, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere, Himbeere, Klettergehölze: Hopfen, Eleu, Brombeere

2.3 Flächenversiegelung
 Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf der eigenen Grundstücksfläche 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 Bautzen zu beteiligen.
 Bei Bodeneingriffen im Bereich von Kulturdenkmälern 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 Unteren 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.

3.5 Energieversorgung
 Auf Großgrünbepflanzung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten. Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu unseren Anlagen einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube, 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank) 3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten 6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten 7,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse zu Umspannstationen 3,0 m nach allen Seiten Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe 2,5 m an öffnungslosen Seiten

3.6 Wasserversorgung
 Leitungsbestand Trinkwasser: Es ist ungehinderter Zugang zum Schutzstreifen für Vorarbeiten, Bau und Unterhaltung der Leitung mit den erforderlichen Arbeitsmitteln zu gewähren. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut werden (z. B. durch Bauwerke, Anlagen, Betonstraßen) oder mit Bäumen, Sträuchern und Hecken bepflanzt werden. Schüttgüter, Baustoffe oder wassergefährdende Stoffe dürfen nicht abgelagert werden. Bauarbeiten (auch Abtrag von (Mutter-) Boden oder Bodenaufschüttung) im Leitungsbereich sind unzulässig.

4 Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) Zuletzt wurde Artikel 2 am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062) geändert.
 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388)
 Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 GBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist
 Stand: Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 | 1274 Geändert durch Art. 1 G v. 2.7.2013 | 1943

Berichtigung v. 7.10.2013 | 3753 ist berücksichtigt
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
 Landesbauordnung Sachsen vom 28. Mai 2004
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG), letzte Änderung im Juli 2013
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG), letzte Änderung am 6. Juni 2013
 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz, letzte Änderung 1. Januar 2009
 Straßengesetz für den Freistaat Sachsen (Sächsisches Straßengesetz - SächsStrG), letzte Änderung 2. April 2014

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Wesenitz" wurde vom Gemeinderat Schmölln-Putzkau in der Sitzung am 24.10.2017 unter der Beschluss-Nr. 229/37/2017 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 BauGB ortsüblich bekanntgegeben.

Schmölln-Putzkau,
 Bürgermeister Siegel

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden.

Schmölln-Putzkau,
 Bürgermeister Siegel

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert worden.

Schmölln-Putzkau,
 Bürgermeister Siegel

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

Schmölln-Putzkau,
 Bürgermeister Siegel

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

Schmölln-Putzkau,
 Bürgermeister Siegel

6. 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und welche Art Umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schmölln-Putzkau,
 Bürgermeister Siegel

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

Schmölln-Putzkau,
 Bürgermeister Siegel

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde am vom Gemeinderat beschlossen. Die 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. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausfertigt.

Schmölln-Putzkau,
 Bürgermeister Siegel

11. 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 Erlöschen 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

12. 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



Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

Entwurfserstellung:

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
K. LANGENBACH DRESDEN GmbH
 BERATENDE INGENIEURE VBI

01309 DRESDEN, Alemannenstraße 15a
 TEL: 0351/31541-0 FAX: 0351/31541-88 E-Mail: langensbach.d@t-online.de
 in Kooperation mit: Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH
 in der Au 11, 72488 Sigmaringen, Tel.: 07571/7445-0

bearbeitet: Günther
 gezeichnet: Lehmann
 April 2018 April 2018

Aufsteller: Gemeinde Schmölln-Putzkau Schulweg 1, 01877 Schmölln-Putzkau	Unterlage Nr. 1.1 Blatt Nr. 1/1
Vorentwurfsfassung vom 12.04.2018	bearbeitet gezeichnet geprüft Reg. Nr.
Bebauungsplan "An der Wesenitz"	
Rechtsplan	
Maßstab 1:500	