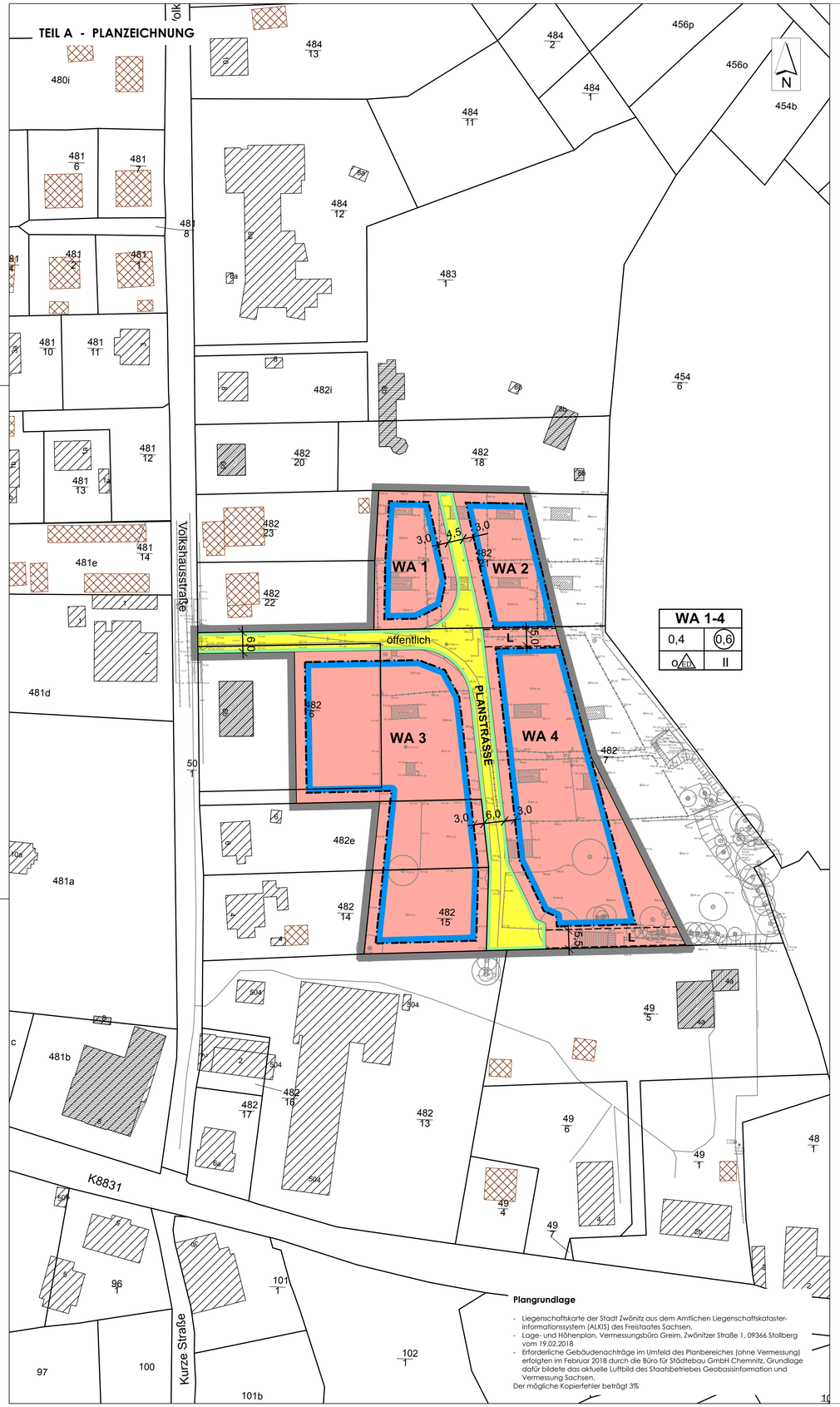
TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§9(1) Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9(1) Nr.1 BauGB)

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (§19 BauNVO) – als Höchstmaß

z.B. (0,6) — Geschossflächenzahl (§20 BauNVO) – als Höchstmaß

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO) - als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen
(§9(1) Nr.2 BauGB)

o — offene Bauweise (§22 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)

Baugrenze (§23(3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§9(1) Nr.11 BauGB)

öffentlich — Verkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) Nr.21 und (6) BauGB) Zweckbestimmung: Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)

6. Planzeichen der Plangrundlage

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze

482/7 — Flurstücksnummer

7. Hinweise

3,0 — Maßangabe in m

Gebäudenachtrag

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1063)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

Plangrundlage

- Liegenschaftskarte der Stadt Zwönitz aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen.
- Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Greim, Zwönitzer Straße 1, 09366 Stollberg vom 19.02.2018
- Erforderliche Gebäudenachträge im Umfeld des Planbereiches (ohne Vermessung) erfolgten im Februar 2018 durch die Büro für Städtebau GmbH Chemnitz. Grundlage dafür bildete das aktuelle Luftbild des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen.

Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

(1) Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nach (§ 4 BauNVO):
Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
sind unzulässig.

(2) Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nach (§ 4 BauNVO):
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Sie sind daher unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Im Baugebiet ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 zulässig.

(2) Die Zahl der Vollgeschosse darf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß betragen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) In den Baugebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

(2) Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Garagen und Carports sind mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie im Grundstück einzuordnen.
Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

(3) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um max. 1.0 m (z.B. Treppenhäuser, Hauseingänge, Terrassen) ist zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) *Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG:*
Vor Beginn der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung und der Erschließungsarbeiten) sind durch eine ökologische Baubegleitung die Maßnahmen zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festzulegen und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

(2) *CEF-Maßnahmen nach § 44 BNatSchG:*
Anbringen von Nisthilfen für Vögel und von Ersatzquartieren für Fledermäuse als vorgezogene Maßnahme innerhalb und außerhalb des Plangebietes:
- 15 Nisthilfen für Vögel (9 x Meise, 5 x Star, 1 x Hausrotschwanz),
- Fledermauskästen (5 x für baumbewohnende Arten, 4 x an Gebäuden)

Standorte an Gebäuden auf städtischen Flächen im OT Brünlos
(Freibad, Kita, Gemeindeamt, Feuerwehr, Wohngebäude Volkshausstraße).

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Im Plangebiet werden innerhalb des Flurstücks 482/7 der Gemarkung Brünlos mit Leitungsrechten zugunsten der für die Entsorgung und Abwasserableitung zuständigen Unternehmen zu belastenden Flächen festgesetzt.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Pro Grundstück sind je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum der Artenliste A mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm oder ein Obstgehölz der Artenliste C oder 5 Sträucher der Artenliste B zu pflanzen. Der Erhalt vorhandener Bäume ist dabei anzurechnen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Zur Eindeckung der Dächer sind nur schiefer- oder anthrazitfarbene sowie dunkelgraue Dachdeckungsmaterialien zu verwenden.
Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung unter 15° können begrünt werden.
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(1) Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

(2) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

III. Hinweise

(1) Die bauausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

(2) *Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.*

(3) Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, sind der Abriss vorhandener Gebäude und die Beseitigung vorhandener Gehölze nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Die Zulässigkeit zur Fällung von Gehölzen sowie die Festlegung von Ersatzmaßnahmen richtet sich nach der Bauschutzsatzung der Stadt Zwönitz i.V. mit dem SächsNatSchG vom 06.06.2013.

IV. Artenliste

Liste A - Bäume (heimische Arten)
Mindestgröße: Hochstamm, 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm Höhe

- Winter-Linde	Tilia cordata
- Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
- Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
- Spitz-Ahorn	Acer platanoides
- Rot-Buche	Fagus sylvatica
- Trauben-Eiche	Quercus petraea
- Stiel-Eiche	Quercus robur
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Wild-Apfel	Malus sylvestris
- Wildbirne	Pyrus pyraster
- Vogel-Kirsche	Prunus avium
- Hänge-Birke	Betula pendula
- Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
- Feld-Ulme	Ulmus minor

Liste B - Sträucher (heimische Arten)
Mindestqualität: 2x verpflanzt 100/150 cm

- Schwarzer-Holunder	Sambucus nigra
- Wild-Rosen	Rosa spec.
- Schlehe	Prunus spinosa
- Weissdorn	Crataegus spec.
- Haselnuss	Corylus avellana
- Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
- Weiden	Salix spec.
- Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
- Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Feldahorn	Acer campestre

Liste C – Obstsorten (Heimische Arten)

- Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

Redaktionelle Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen infolge der Abwägung sind kursiv dargestellt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Zwönitz hat in seiner Sitzung am 27.05.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung für das Gebiet Volkshausstraße, OT Brünlos beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.05.2018 im Zwönitzer Wochenblatt Nr. 20 mit folgenden Hinweisen:
Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt werden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Am 27.08.2015 informierte die Stadtverwaltung Zwönitz den Kreisverband der Kleingärtner Aue/Stollberg e.V., der die Interessen der betroffenen Pächter der Kleingärten vertritt, von der Planung.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates Brünlos am 25.01.2018 statt. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.01.2018 im Zwönitzer Wochenblatt Nr. 3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zum Bebauungsplan zu äußern.

Zwönitz, den . . Siegel Bürgermeister

2. Das Plangebiet wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um Teile der Flurstücke 482/21, 482/6, 482e sowie um das Flurstück 482/15 der Gemarkung Brünlos erweitert.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung 02/2018 wurde am 08.05.2018 durch den Stadtrat der Stadt Zwönitz gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Zwönitz, den . . Siegel Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom 25.05.2018 bis zum 25.06.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist, am 17.05.2018 im Zwönitzer Wochenblatt Nr. 20 öffentlich bekannt gemacht worden.

Gleichzeitig erfolgte mit Schreiben vom 22.05.2018 eine Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich über das Internetportal der Stadt Zwönitz und das Beteiligungsportal des Landes Sachsen zugänglich gemacht.

Zwönitz, den . . Siegel Bürgermeister

4. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom . .201 bestätigt.
Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt Erzgebirgskreis
Referat Ländliche Entwicklung
und Vermessung
Annaberg-Buchholz, den Siegel Referatsleiterin

5. Der Stadtrat der Stadt Zwönitz hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden am 29.01.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Zwönitz, den . . Siegel Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde vom Stadtrat der Stadt Zwönitz am 29.01.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zwönitz, den . . Siegel Bürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zwönitz, den . . Siegel Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am . . . . . im Zwönitzer Wochenblatt Nr. . . . . 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 (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39-42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Zwönitz, den . . Siegel Bürgermeister

SATZUNG DER STADT ZWÖNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET VOLKSHAUSSTRASSE, OT BRÜNLOS

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Zwönitz vom 29.01.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan **Wohngebiet Volkshausstraße, OT Brünlos** bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung M 1 : 500 vom 01/2019.
Teil B - Text.

Zwönitz, den Siegel Bürgermeister

LAGE DES PLANGEBIETS **M 1 : 10.000**

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2018

GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

STADT ZWÖNITZ

ERZGEBIRGSKREIS

BEBAUUNGBSPLAN
WOHNGEBIET VOLKSHAUSSTRASSE, OT BRÜNLOS

STAND : 01/2019

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS :
- TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1:500
- TEIL B - TEXT

PLANVERFASSER:
BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ
LEIPZIGER STRASSE 207
09114 CHEMNITZ
TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177
e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG:

BLATTGRÖSSE: 1240 x 820