

TEIL A PLANZEICHNUNG

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) – als Höchstmaß
 - z.B. 0,6 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) – als Höchstmaß
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO) – als Höchstmaß
 - Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - offene Bauweise (§ 22 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Waldabstand gemäß § 25 SächsWaldG
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie für die Versorgungsträger Abwasserbetrieb und Telekommunikation (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrünung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (Allbergbau) (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)
 - Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 SächStHöHVO
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung
 - SD Satteldach
 - Bemaßung**
 - Maßangabe in m
-
- | Art der baulichen Nutzung | Dachform |
|---------------------------|----------|
| WA1 | SD |
| 0,4 | 0,6 |
| 0,6 | II |
- | Art der baulichen Nutzung | Dachform |
|---------------------------|----------|
| WA2 | - |
| 0,3 | 0,45 |
| 0,45 | II |

Art der baulichen Nutzung	Dachform
WA1	SD
0,4	0,6
0,6	II

- PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
 - 830/4 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Gebäudebestand mit Hausnummer
 - Fahrbahnrand
 - 627,5 Höhenlinien in m über DHN2016
 - 628,42 Höhenpunkte in m über DHN2016
 - vorhandene Böschung
 - Vorschlag Parzellierung

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanpläne 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. 1057)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2016 (SächsGVBl. S. 706)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO;
Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - 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 Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaße bestimmt (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
 - Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Im Baugemarkung ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
 - Gemäß Planeintrag werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).
 - Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Garagen und straßenseitiger Grundstücksbegrenzungsfläche unzulässig. Carports sind mindestens 5 m hinter der straßenseitigen Grundstücksbegrenzungsfläche im Grundstück einzurorden. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 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)
 - Die Randbegrünung ist als freiwachsende Baum- und Strauchpflanzung (empfohlene Artenliste A und B) anzulegen, dabei ist pro 50 m² Pflanzfläche ein Baum als Heister vorzusehen.
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten (empfohlene Artenliste A und B), dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pro Grundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstimmiger Baum der Artenliste A mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm oder ein Obstgehölz zu pflanzen.
 - Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
 - Sämtliche festgesetzte neu angelegte Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Bäume sind zu ersetzen.
 - Die Errichtung von Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen versiegelten Flächen ist in den Flächen mit Pflanzbindung ausgeschlossen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Zulässig sind Satteldächer mit einer Farbgebung in Schiefer oder Anthrazit.
 - Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
 - Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
 - Stellplätze und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und als Vegetationsflächen anzulegen (empfohlene Artenliste A und B).
 - Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.
- Kennzeichnungen**
 - Allbergbau** (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 8 SächStHöHVO) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt entsprechend Planeintrag innerhalb eines Gebietes mit unterirdischen Hohlräumen (Allbergbau).
 - Bodenbestellungen** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BBodSchG) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dabei handelt es sich um großflächige, geogen-bergbaubedingt erhöhte Arsenbelastungen.
- Hinweise**
 - Archäologischer Denkmalschutz**
 - Es besteht denkmalrechtliche Genehmigungspflicht nach § 14 SächSDSchG für Erdarbeiten bzw. Bodenergriffe.
 - Vor Beginn von Bodenergriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im Vorfeld der Bauarbeiten der Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
 - Allbergbau**
 - Im gesamten Plangebiet wurden seit Jahrhunderten bergbauliche Arbeiten durchgeführt. Es wird empfohlen, alle Erdabschlüsse von einem fachkundigen (Ingenieurgeologe, Baugrunderkundiger) visuell auf Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Sollten Spuren alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 4 SächStHöHVO das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
 - Auf die Möglichkeit der Einholung von konkreten objektbezogenen bergbaulichen Mitteilungen nach § 8 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsisches Hohlraumverordnung - SächStHöHVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) beim Sächsischen Oberbergamt wird hingewiesen.

- Artenliste A - Bäume**

Bäume 1. Ordnung (Mindestgröße: Hochstamm, 12/14 cm StU, in Hecken Heister 125 /150cm Höhe)

Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Betula pendula	(Hänge-Birke)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße: in Hecken Heister 125 /150cm Höhe)

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Malus sylvestris	(Wild-Äpfel)
Prunus padus	(Traubeneiche)
Prunus pyramidalis	(Wild- Birne)
Salix caprea	(Soil-Weide)
Sorbus aucuparia	(Gem. Eberesche)

Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze.

- Artenliste B - Sträucher**

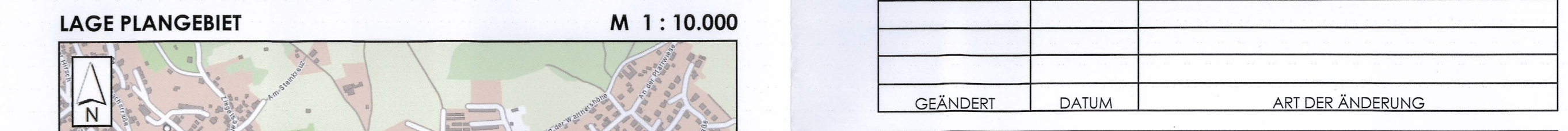
Sträucher: (Mindestgröße: 60/100 cm, 2fach verpflanzt mit Ballen)

Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Crataegus laevigata	(Zweifloriger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)
Rosa canina, corymbifera, dumalis	(Hecken-Rosen)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Salix purpurea, triandra, viminalis	(Strauchweiden)
Sambucus nigra	(Schwarze Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Prunus spinosa	(Schlehe)
- Radonschutz**
 - Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach dem allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchtschutz eingehalten werden.
- Baugrunduntersuchung**
 - Standardkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen werden für eine sichere Planung und zur Reduzierung des Baugrundrisikos empfohlen, um eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausbreitung und Bauausführung zu gewährleisten. Sollten Untersuchungen oder Schürfe angelegt werden, sind diese vor Beginn beim Geologischen Dienst, Abt. Geologie des LfULG anzuzeigen und die Ergebnisse zu übergeben (§§ 4, 5 Lagerstätten-gesetz).
- Artenschutz**
 - Notwendige Gehölzfüllungen innerhalb der festgelegten Wohnbaugrenzen haben im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen.
 - Vorhandene Nistkästen sind, soweit sie dem geplanten Vorhaben im Wege stehen, außerhalb der Brutzeit an vorhandene Gebäude oder Gehölze in der näheren Umgebung umzuhängen.
 - Sollten derzeit vorhandene Gebäude (z. B. Lauben) zur Umsetzung des Bebauungsplans abgebrochen werden, sind diese durch eine fachkundige Person vor dem Abriss auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Fledermaus- und Vogelarten zu untersuchen und bei Auffinden solcher sind diese vor dem Vorhaben die geeignete Ersatzquartiere in der näheren Umgebung anzubringen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung**
 - Für alle Baugrundstücke im Teilbaugewiet WA 1 ist eine grundstücksbezogene Rückhaltung erforderlich. Das anfallende Oberflächenwasser ist durch ein Rückhaltebauwerk mit Drosselblende, die einen Drosselabfluss von 3,5 l/s je Parzelle gewährleistet, zurückzuhalten.
 - Zur Ermittlung des genauen, bauwerksbezogenen Volumens kann die folgende empirische Formel angewendet werden:
Vorhandenes Speichervolumen [m³] = 0,01 x versiegelte Fläche [m²]
- Regenwasserversickerung**
 - Für alle Baugrundstücke im Teilbaugewiet WA 2 sind grundstücksbezogene Regenwasserrigolen erforderlich.
 - Zur Ermittlung der genauen, bauwerksbezogenen Rigolenlänge kann die folgende empirische Formel angewendet werden:
Gewählte Rigolenlänge [m] = 13/200 versiegelte Fläche [m²] - 0,5
 - Alternativ besteht die Möglichkeit der Versickerung in der oberen ungesättigten Bodenzone. Das Niederschlagswasser wird dazu breitflächig über die Wiese verteilt und versickert durch den Oberboden.
- Kampfmittelbelastung**
 - Anfragen zu evtl. vorhandenen Kampfmittelbelastungen sind gemäß § 6 Abs. 1 und § 1 Abs. 1 Nr. 4 Sächsisches Polizeibehörden-gesetz (SächsPBG) i. V. m. § 3 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Sächsische Kampfmittelverordnung) bei den zuständigen Ortspolizeibehörden (jeweilige Stadt- oder Gemeindeverwaltung) direkt zu stellen.
 - Sollten Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so sind sofort die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren.
- Freiflächen-gestaltungspflanzen**
 - Zum Nachweis der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen gründerischen Festsetzungen ist mit dem Baugesuch ein Freiflächen-gestaltungspflanzenplan oder ein anderweitiger Lageplan einzureichen, auf dem z.B. auch die in der Freifläche erforderlichen Maßnahmen zum Bodenschutz zur Verhinderung eines möglichen Kontaktes mit belastetem Bodenmaterial dargestellt sind.

SATZUNG DER STADT GEYER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET „AM BINGERWEG“

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2016 (SächsGVBl. S. 706), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Geyer vom ... folgendes Satzung über den Bebauungsplan Wohngebiet „Am Bingerweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A – Planzeichnung M 1 : 500 von 12/2020.
Teil B – Text.
Geyer, den 24.9.2021 Bürgermeister Siegel



STADT GEYER
ERZGEBIRGSKREIS

BEBAUUNGSPLAN
WOHNGEBIET „AM BINGERWEG“

STAND:	12/2020
DESSER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:	- TEIL A - PLANZEICHNUNG - TEIL B - TEXT
PLANVERFASSER:	BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ LEIPZIGER STRASSE 207 09114 CHEMNITZ TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177 e-mail: info@stadtebau-chemnitz.de Internet: www.staedtebau-chemnitz.de
BLATTGRÖSSE:	1320 x 750
GESCHÄFTSLEITUNG:	Simone Freilich Praktikerin

Quelle: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2019