



**Planteil A Planzeichenerklärung**

- I. Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)
    - allgemeines Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB; §§ 18-20 BauNVO)
    - 0,4 maximal zulässige GRZ
    - II Zahl der Vollgeschosse
    - TH 3m Traufhöhe
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
    - o offene Bauweise
    - E Einzelhaus
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Verkehrsfläche
    - besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - private Grünfläche
  - sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bemaßung**
- |                   |                        |                   |
|-------------------|------------------------|-------------------|
| Art der baulichen | Zahl der Vollgeschosse | Nutzungsschablone |
| max. zulässig GRZ | Traufhöhe              |                   |
| Bauweise          | Dachform               | Nutzungsschablone |
|                   | Dachneigung            |                   |
- SD Dachform  
30° - 45° Dachneigung
- II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**
- Flurstückslinie
  - 135 Flurstücksnummer
  - 5
  - Gebäude Bestand

**Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise**

- I. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
- Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
    - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)  
Gemäß § 4 BauNVO ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes sind Wohngebäude und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Unzulässig sind die ausnahmsweise Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
    - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)  
2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet ist mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO ist nicht zulässig.  
2.2 Höhe der baulichen Anlage (§§ 16 und 18 Bau NVO)  
Die Höhe der baulichen Anlage im WA ist als maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 3 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnoberkante der im Plangebiet befindlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.  
2.3 Geschossigkeit (§§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO)  
Im WA sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Das zweite Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
    - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)  
3.1 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist unzulässig.  
3.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)  
Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist gemäß Planeinschrieb die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
4.1 Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.  
4.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
- 5. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Die Grünflächen gemäß Planzeichnung sind als private Grünflächen festgesetzt und gärtnerisch zu gestalten.
- 6. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- 6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Diese Flächen sind als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Wege, Stellplätze, Terrassen und Spielflächen (Nebenanlagen nach § 14 BauNVO).
  - 6.2 **Maßnahme M 1**  
Es wird festgesetzt, das je angefangene 100 m<sup>2</sup> Neuversiegelung, auf den nicht überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes, ein einheimischer standortgerechter Laubbaum oder 25 m<sup>2</sup> Laubstrauchhecke zu pflanzen sind. Es sind einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher mit einer Qualität der Bäume als Hochstamm 2xv oB STU 8-10 cm und der Sträucher 2xv oB 100-150 cm in einem Pflanzabstand von 1,00 m x 1,00 m zu pflanzen. Für die Auswahl der Arten ist die Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten des Landratsamtes Mittelsachsen Stand Februar 2015 bindend.
  - 6.3 Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der jeweiligen Bauvorhaben zu erfolgen und sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 7. Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, bei entsprechender Eignung des Bodens, an Versickerungs-/ Verdunstungsanlagen anzuschließen bzw. vorrangig der Brauchwassernutzung zuzuführen.
- II. örtliche Bauvorschriften** (§ 89 Abs. 1 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)  
Die Festsetzungen der Dachformen und Dachneigungen erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschablone.
1. Es wird festgesetzt, dass die Dacheindeckung in roten bzw. rotbraunen Ziegeln oder als Dachstein zu erfolgen hat.
- III. Hinweise**
1. Archäologie  
Funde unterliegen gemäß § 20 SächsDSchG der Meldepflicht und sind umgehend dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.
  2. Artenschutz  
Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. §§ 44 ff. BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.
  3. Bodenplanungsgebiet  
Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des Bodenplanungsgebietes „Raum Freiberg“. Gemäß der Kartendarstellung des Bodenplanungsgebietes gehört der Geltungsbereich zu der Teilfläche 4 (rot).
  4. natürliche Radioaktivität  
Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit einer wahrscheinlich erhöhten Radonkonzentration in der Bodenluft. Entsprechende Maßnahmen zum Radonschutz können mit der Radonberatungsstelle abgestimmt werden.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 044 der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Wohnbebauung Am Kunstgraben“ beschlossen (Beschluss - Nr. 6-40/2018). Die abschließende Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Freiberg Nr. 3 am 29.03.2018.  
Freiberg, den 24.07.18  
Sven Krüger  
Oberbürgermeister
2. Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat am 01.03.2018 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 044 der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Wohnbebauung Am Kunstgraben“, bestehend aus der Planzeichnung vom 22. Januar 2018 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung beschlossen, die Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss - Nr. 7-40/2018).  
Freiberg, den 24.07.18  
Sven Krüger  
Oberbürgermeister
3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.03.2018. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 26.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 09.05.2018 aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde entsprechend § 3 Abs. 4 BauGB in das Internet unter der Adresse <https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portals/plan/startseite> vom 06.04.2018 bis einschließlich 09.05.2018 eingestellt. Sofern ein Träger öffentlicher Belange bzw. eine Nachbargemeinde über keinen Internetzugang verfügt, erfolgt die Abstimmung unter Zuhilfenahme der Planunterlagen.  
Freiberg, den 24.07.18  
Sven Krüger  
Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 044 der Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung vom 22. Januar 2018 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, sowie die Begründung haben nach erfolgter Bekanntmachung in der Ausgabe Nr. 3 des Amtsblattes der Stadt Freiberg vom 29.03.2018 (Ausgabetag) in der Zeit vom 06.04.2018 bis einschließlich 09.05.2018 öffentlich ausliegen. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen, sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden.  
Freiberg, den 24.07.18  
Sven Krüger  
Oberbürgermeister
5. Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 044 der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB fristgemäß vorgebrachten Anregungen, sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Freiberg geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss am 05.07.18 berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.  
Freiberg, den 24.07.18  
Sven Krüger  
Oberbürgermeister
6. Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat am 05.07.18 den Bebauungsplan Nr. 044 der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Wohnbebauung Am Kunstgraben“ bestehend aus der Planzeichnung vom 22.01.18 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss - Nr. 7-40/18) sowie der Begründung zugestimmt.  
Freiberg, den 24.07.18  
Sven Krüger  
Oberbürgermeister
7. Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Plan mit der amtlichen Flurkarte wird bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.  
..... den .....  
Landratsamt LK Mittelsachsen Vermessungsamt  
Siegel
8. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 044 der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Wohnbebauung Am Kunstgraben“, bestehend aus der Planzeichnung vom 22.01.18 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.  
Freiberg, den 24.07.18  
Sven Krüger  
Oberbürgermeister
9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 044 der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Wohnbebauung Am Kunstgraben“, sowie die Stelle, bei der der Plan veröffentlicht werden soll, sind den Bürgern von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Ausgabe Nr. 8 des Amtsblattes der Stadt Freiberg vom 27.07.18 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, 215 BauGB), auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan Nr. 044 der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden. Die Satzung des Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Wohnbebauung Am Kunstgraben“ ist am 27.07.18 in Kraft getreten.  
Freiberg, den 30.07.18  
Sven Krüger  
Oberbürgermeister

**Universitätsstadt Freiberg**

Bebauungsplan gemäß § 13a

**"Wohnbebauung Am Kunstgraben"**

AZ: 621.41:0035

Planzeichnung

M 1:500

Planungsstand 25. Mai 2018

Stadtentwicklungsamt  
Heubnerstraße 15  
09599 Freiberg

Stadt Freiberg

Plangrundlage: KIS Stadtverwaltung Freiberg