

Textliche Festsetzungen (Teil B):

- 1. Umfang und Geltungsbereich
1.1 Umfang
Der Vorhaben- und Erschließungsplan V 002-1 umfasst die Satzung mit Plan (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B) und die Begründung zur Satzung mit Anlagen. Die Verfahrensvermerke befinden sich auf dem Plan.

- 2. Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i. Ziff. 1, §§ 1-16 BauNVO, § 2 Abs. 2 SächsBO)
Für das Plangebiet ist die Nutzung als Wohngebiet (W) mit 1-2 Familienhäusern (W 1) festgesetzt.

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i. Ziff. 1, §§ 1-16 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GFZ) und die Geschosshöhe (GH) festgelegt.

- 2.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die Hauptausrichtung der baulichen Anlagen ist in ihrer Verneinung im Plan festgeschrieben (Pfeile).

- 2.4 Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt (siehe Darstellung in der Nutzungscharte).

- 2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt.

- 2.6 Garagen und Stellflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Die erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätzen ist auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (§ 49 SächsBO) auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen und zu unterhalten.

- 2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über einen öffentlichen, verkehrsberuhigten, befahrenen Wohnweg mit einem Regelschnitt von 5,50 m.

- 2.8 Straßenbeleuchtung
Die Beleuchtung des öffentlichen Verkehrsnetzes erfolgt durch Ausleuchtung von Mastleuchten auf den privaten Grundstücksflächen nahe der Straßenbegrenzungslinie.

- 2.9 Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12-14 BauGB) und Ableitung Niederschlagswasser
Die Versorgungsleitungen und Anlagen zur Versorgung sind unterirdisch, wenn möglich im öffentlichen Straßennetz zu verlegen.

- 2.10 Grünordnung und Eingriffsausgleich in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Ziff. 19, § 9 BauNVO und § 21 Abs. 1 S Nat Sch G)
Zur Grünordnung und zum Eingriffsausgleich in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen auf den privaten Flächen gemäß Plan Teil A festzusetzen:

- 2.10.1 Private Grundstücksflächen für gärtnerische Nutzung
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- und Staudengärten bzw. als Beete (Nutzgärten) zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten.

- 2.10.2 Maßnahmen zum Eingriffsausgleich in Natur und Landschaft
1. Pflanzung von 2 Bäumen je Bauparzelle. Verwendung von Arten gem. 2.10.3

- 2.10.3 Pflanzung von insgesamt 955 m² freiwachsender Heckenreife unter Verwendung von Gehölzarten gemäß Liste 2.10.3. Breite 3 m, 1,0 Stück / 1,5 m² auf den im Plan Teil A dunkelgrün festgesetzten Flächen entlang der östlichen, nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze.

- 2.10.4 Dauerhafte Pflege und Erhalt der Gehölzreife und der bauparzellenbezogenen Baumpflanzungen

- 2.10.5 Finanzierung von Maßnahmen zur Baumpflege an Naturdenkmalen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gemäß Vereinbarung mit unterer Naturschutzbehörde (Durchführungsvertrag)

- 2.10.6 Vorgaben für die Pflanzenwahl
Es sind folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten für die Strukturpflanzungen gem. Plan Teil A zu verwenden:

- Bäume (mittlere Kronengröße): Acer platanoides, Bergahorn, Prunus avium, Vogelbeere, Acer campestre, Feldahorn, Prunus communis, Wildrose

- Stauder: Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Prunus mahaleb, Stein Weichsel, Corylus avellana, Haselnuss, Prunus spinosa, Schlehe, Rubus fruticosus, Gemeiner Brombeere, Eumonymus europaeus, Pfaffenhuftling

- 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 89 SächsBO)
3.1 Gestaltung Dach
Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 28 bis 45 Grad oder Pultdächer auf einer Neigung von 15 bis 30 Grad sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 5 Grad.

- 3.2 Gestaltung Fassade
Als Fassadenoberfläche ist Putz mit mittlerer Körnung in ungeriffelter und optisch zurückhaltender Auftragsweise, Bekleidungen aus Holz und Fassadenstein aus Holzwerkstoffen oder Fassern sowie keramische Bekleidungen in Verbundwerkstoffausführung zulässig.

- 3.3 Einfriedungen
Einfriedungen sind ausschließlich aus geschliffenen oder freiwachsenden Hecken bis maximal 1,50 m Höhe, als Holzzaune mit senkrechter Latung (Oberflächen analog Punkt 3.2 Holzoberflächen) bis maximal 1,25 m Höhe zulässig. Eine Bodenfreiheit (Hohe Zaunleiste oder Boden) von mindestens 0,15 m ist festzulegen. Drahtzäune sind nicht gestattet.

- 3.4 Gestaltung Baukörper
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sowie gleichem Fassadenmaterial und gleicher Farbgestaltung auszuführen.

- 4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§9 Abs. 6 BauGB)
4.1 Bodenfunde
Die aufstehenden Firmen sind durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Boden-Funden gemäß § 20 SächsBO hinzuweisen.

- 4.2 Altbergbau
Im südlichen Teil des geplanten Baugebietes ist auf den unten vorliegenden Unterlagen ein lagertechnischer "alter Stolln" eingetragen, über dessen Zustand und Verwendung nichts weiter bekannt ist.

- 4.3 Vermeidung von Bodenschäden
Die Eigentümer sind nach der Errichtung von Gebäuden verpflichtet, diese über eine Vermessung in die Unterlagen des Staatlichen Vermessungsamtes eintragen zu lassen. Vier Arbeiten sind auszuführen, wenn es sich um die Errichtung von Gebäuden handelt, die eine Erhöhung der Vermessungshöhe oder einen Versenkungspunkt für die Katastervermessung erfordern.

- 4.4 Belastung des Bodens
Auf Grund der erhöhten Bodenbelastung mit Schwermetallen (in der ganzen Region vorhanden) werden folgende Empfehlungen für die Grunduntersuchung gegeben:

- 4.5 Bodenschutz und Altlasten
1. Mülldeponie
Abtrag und separate Lagerung von Mutterboden vor Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen; Freihaltung vorhandener, nicht zu überbauender Vegetationsflächen vom Baugruben; Schutz des Mutterbodens vor Verunreinigungen und Überschlüpfen mit Erdbecken; Verbringung des Mutterbodens nach Abschluss der Baumaßnahmen im Plangebiet oder Sicherung einer anderen adäquaten Wiederverwendung.

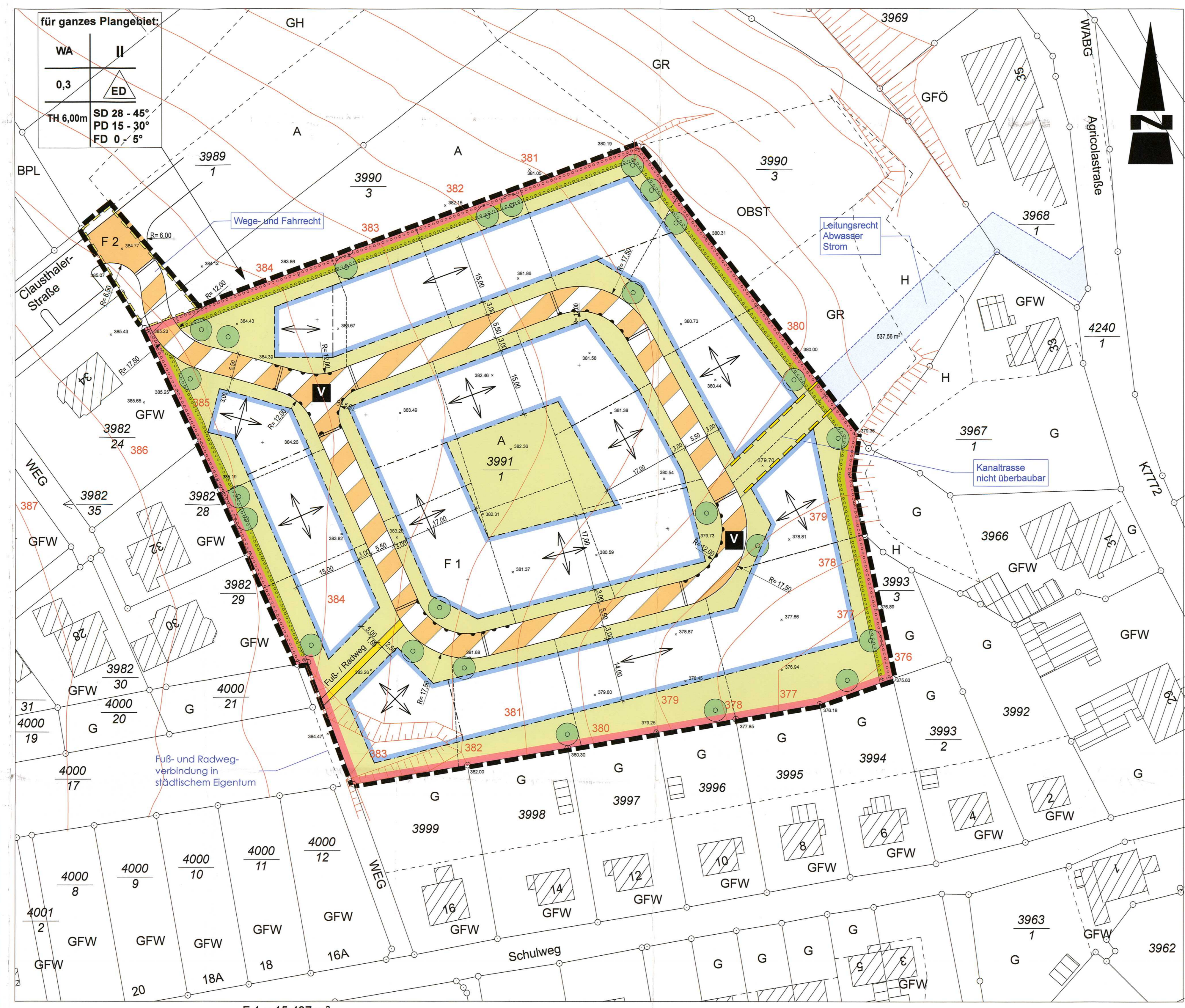
- 2. Erdschub
Vermeidung von Bodenaushub aus dem Plangebiet ist aufgrund der erhöhten Schadensgefahr im Boden gem. § 12 Abs. 10 Bodenschutzverordnung nur in Gebieten mit gleicher oder höherer Belastung zulässig.

- 3. Nachweis der Altlastensituation
Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Vorhaben- und Erschließungsplan V 002-1 (Teil A)

"Wohnsiedlung am unteren Schulweg Freiberg"

Maßstab 1 : 500



Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat am 14.12.2006 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.
Freiberg, 11.06.2008
Der Oberbürgermeister

- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und die dazu gehörige Begründung haben im Rahmen der öffentlichen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.01.2008 bis 02.02.2008 während der Dienstzeit im technischen Rathaus öffentlich ausgestellt.
Freiberg, 11.06.2008
Der Oberbürgermeister

- Der Stadtrat Freiberg hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der öffentlichen Sitzung am 05.06.2008 geprüft.
Freiberg, 26.06.2008
Der Oberbürgermeister

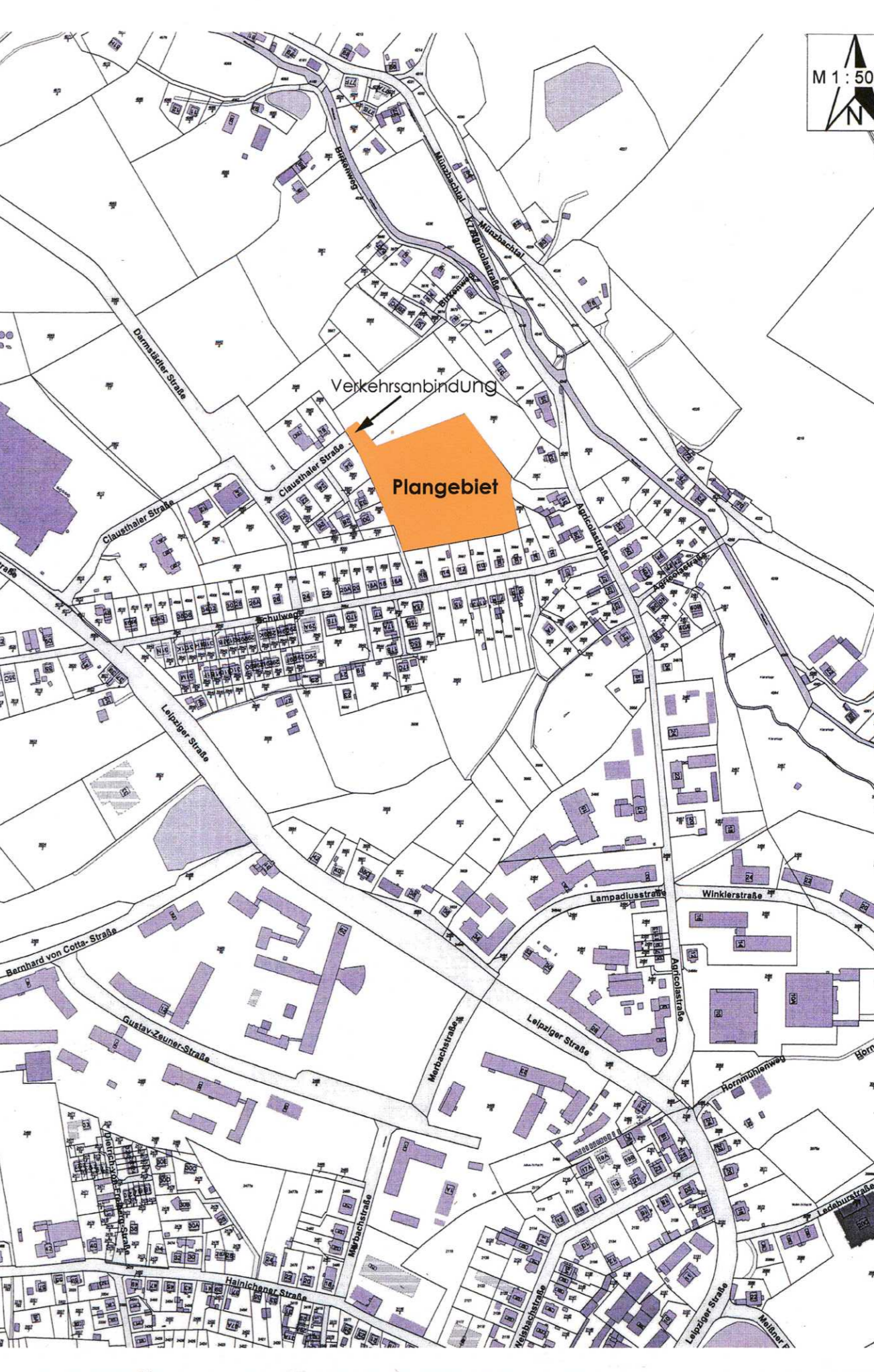
Zeichenerklärung

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO)
3. Füllschema Nutzungscharte
4. Maß der baulichen Nutzung und Baukörpergestaltung (§ 2 Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 - 21 BauNVO)
5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
7. Hauptver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
8. Grünflächen + Anpflanzungen + Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB)
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
10. Nachrichtliche Bestandsangaben

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2114), zuletzt geändert durch Jahresgesetz vom 13.12.2006 (BGBl. I, S. 2006, 2078)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 496)
Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) (BGBl. I, 213-1-6)
Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200)

Übersichtsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan V 002-1

"Wohnsiedlung am unteren Schulweg Freiberg"

Maßstab 1 : 500

Vorhabenträger
Herr Willi Kulawinski - Richard-Wagner-Str. 1 - 09599 Freiberg
Tel. 03731 - 23401 - Fax 03731 - 23401

Standort
Grundstück Flur Freiberg - Flur-Nr. 3991 / 1 - Größe ca. 15.500 m²
Wege- bzw. Leitungsrechte auf kleinen Teilen von Flur-Nr. 3989 / 1 und 3990 / 3 (Bestandteil Plangebiet)

weitere Leitungsrechte auf Flur-Nr. 3990 / 3 und 3968 / 1

Kartengrundlage
Amtliches Katasterkartenwerk in digitaler Form Stand 07 / 2006
Lage- und Höhenaufmaß Vermessungsgesellschaft mbH Make_int
Hohenstein - Ernstthal vom Dez. 1993

Planung
Architekturbüro Benedix
Obergasse 1 - 09599 Freiberg
Tel. 03731 / 353980 - Fax 03731 / 353981

Bearbeiter: Dipl. Ing. FH Bernhard Maier, Architekt
Planfertigung vom: 07.02.2007
geändert am: 12.04.2007 / 26.10.2007 / 25.04.2008