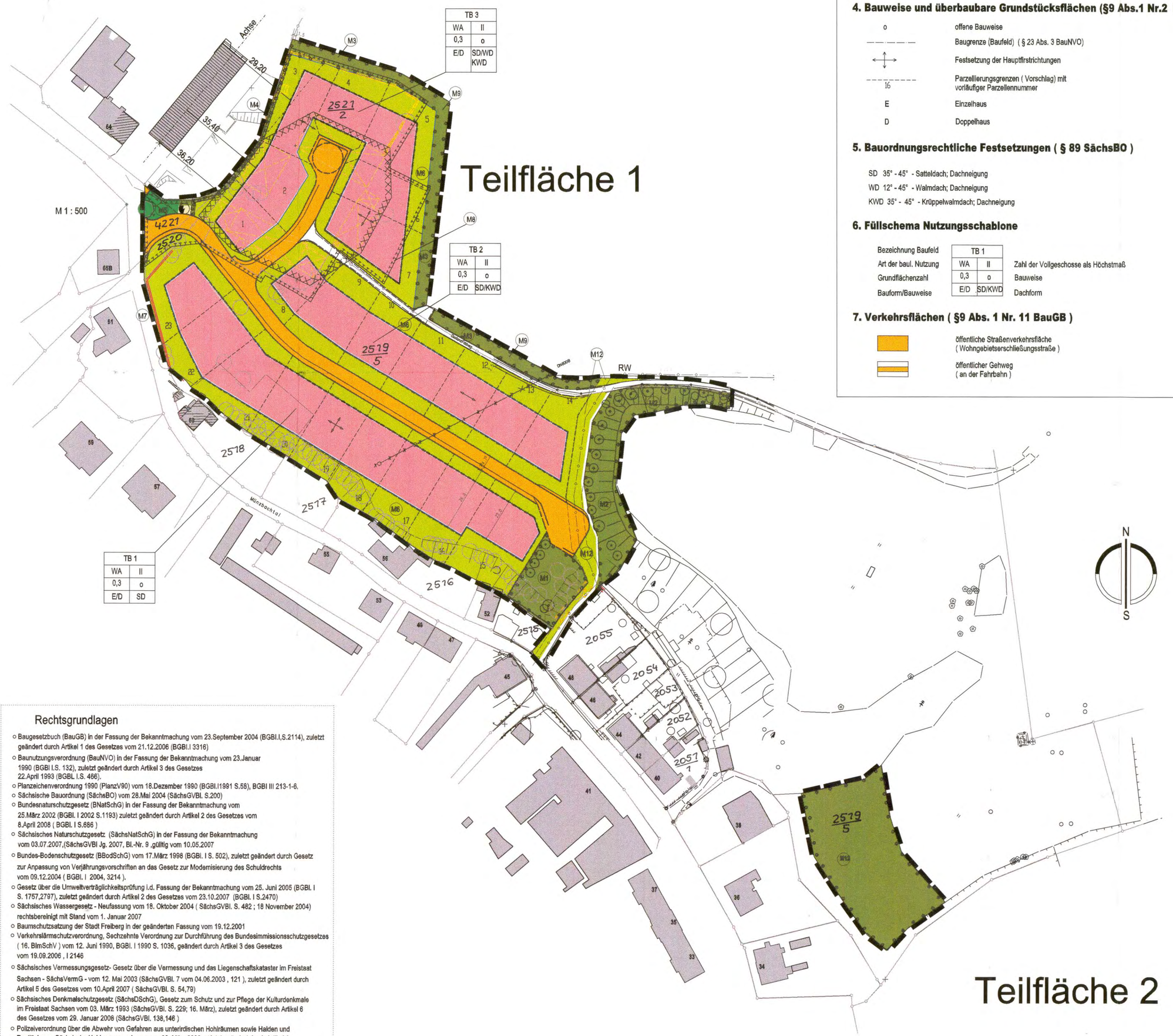
VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN - V 013 - WOHNSIEDLUNG MÜNZBACHTAL FREIBERG

Planteil A

M 1 : 1000



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl.I,S.2114), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl.I 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl I,S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 22.April 1993 (BGBl, I,S. 466),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl.I1991 S.58), BGBl III 213-1-6.
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.Mai 2004 (SächsGVBl. S.200)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.März 2002 (BGBl. I 2002 S.1193) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.April 2008 (BGBl. I S.686)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2007,(SächsGVBl Jg. 2007, Bl.-Nr. 9 ,gültig vom 10.05.2007
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung von Verjährungsvorschriften an das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 09.12.2004 (BGBl. I 2004, 3214),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757,2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S.2470)
- Sächsisches Wassergesetz - Neufassung vom 18. Oktober 2004 (SächsGVBl. S. 482 ; 18 November 2004) rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Januar 2007
- Baumschutzsatzung der Stadt Freiberg in der geänderten Fassung vom 19.12.2001
- Verkehrslärmschutzverordnung, Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, BGBl. I 1990 S. 1036, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 , I 2146
- Sächsisches Vermessungsgesetz- Gesetz über die Vermessung und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen - SächsVermG - vom 12. Mai 2003 (SächsGVBl. 7 vom 04.06.2003 , 121), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.April 2007 (SächsGVBl. S. 54,79)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG), Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen vom 03. März 1993 (SächsGVBl. S. 229; 16. März), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. 138,146)
- Polizeiverordnung Über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern - Sächsische Hohlraumverordnung vom 06. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 21.12.2004 (SächsGVBl. S. 589,590)
- Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999, BGBl. I 1999, S. 1554, geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23.12.2004, I 3758

Zeichenerklärung

1. Plangebietsgrenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Teilflächen 1 und 2 des Vorhaben- und Erschließungsplanes

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

WA – WA- allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Ausschluß der Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 2 Abs. 5, §9 Abs. 1 BauGB)

GRZ 0,3 – Grundflächenzahl

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o – offene Bauweise

Baugrenze (Baufeld) (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Festsetzung der Hauptfirstrichtungen

76 – Parzellierungsgrenzen (Vorschlag) mit vorläufiger Parzellennummer

E – Einzelhaus

D – Doppelhaus

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 89 SächsBO)

SD 35° - 45° - Satteldach; Dachneigung

WD 12° - 45° - Walmdach; Dachneigung

KWD 35° - 45° - Krüppelwalmdach; Dachneigung

6. Füllschema Nutzungsschablone

Bezeichnung Baufeld	TB 1		
Art der baul. Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	0,3	o	Bauweise
Bauform/Bauweise	E/D	SD/KWD	Dachform

7. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Wohngebietserschließungsstraße)

Öffentlicher Gehweg (an der Fahrbahn)

8. Flächen für Versorgungsanlagen; Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 , 14 BauGB)

Fläche für Einordnung einer Trafostation

RW – Regenwasserleitung (Ersatztrassierung, Umverlegung)

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Solitärbaeum (Im Bestand)

private Grünfläche (Hausgärten)

private Grünfläche für die Anpflanzung von freiwachsenden Hecken zum Wind- und Sichtschutz (Gehölzstrukturen am Siedlungsrand)

Anpflanzung von Bäumen

M1 - M6 / MA – Maßnahmen des Eingriffsausgleiches in Natur und Landschaft

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

Fläche mit Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen

11.Maßnahmen und Flächen hinsichtlich Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

private Grünfläche für die Anpflanzung von freiwachsenden Hecken zum Wind- und Sichtschutz (Gehölzstrukturen am Siedlungsrand)

12. Nachrichtliche Bestandsangaben

38 – Gebäudebestand mit Hausnummer

Böschung

2516 – Flurstücksnummer

Flurgrenzen

DN600 – Abbruch RW-Leitung im Bestand

Baum im Bestand

Naturstein- Trockenmauer

abzubrechende Bausubstanz Gebäude

abzubrechende Bausubstanz Mauern

Fläche, wo möglicherweise Altbergbau umgegangen ist - Beginn eines Stollens ("Gang")

Textliche Festsetzungen

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4(3) BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1und2 BauGB)

Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs.2 und3 BauGB)

Die höchstzulässige Lage der Höhe Rohbau des Erdgeschossfußbodens liegt bei 1,20 m über mittlerer Geländehöhe. Die mittlere Geländehöhe ist nach der Parzellenbildung zu ermitteln und festzuhalten.
Wohngebäude eingeschossig: Traufhöhe max. 4,40, Firsthöhe max. 10,60 m
Wohngebäude zweigeschossig : Traufhöhe max. 7,20 m, Firsthöhe max. 13,40 m über der mittleren Geländehöhe der Parzelle.

1.4 Bauweise (§9 Abs.1 BauGB)

offene Bauweise

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 BauGB)

Baugrenze, in deren Umschluss die baulichen Anlagen zu errichten sind
Festsetzung der Hauptfirstrichtung parallel / senkrecht zur Achse der Erschließungsstraße.

1.6 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude (§14 Abs. 1 BauNVO)

Diese sind innerhalb der Baufeldgrenze zu errichten.

1.7 Ver- und Entsorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch im öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Enttfall der DBI- Leitung RW DN 600 und Umverlegung am Haldenrand Richtung Münzbach.

1.8 Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Straße wird mit 4,75 m Fahrbahnbreite mit Bitumenbelag ausgebildet, die Gehwege werden gepflastert und in einer Breite von 1,75 m ausgebildet. Der Fußweg wird mit sandgeschlämmter Schotterdecke in einer Breite von 2,50 bis 3,00 m ausgebildet.
Der Fußweg wird gleichermaßen in einer Breite von 1,00 bis 1,50 m ausgebildet.
Die Wendehammer werden nach EAE 85 mit 6 und 8 m Radius ausgebildet.

1.9 Grünordnung (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB) und Eingriffsausgleich (§9 Abs. Nr. 20 BauGB)

Neben den unten aufgeführten empfohlenen Arten und Sorten zur Kompensierung des Ausgleichseingriffes ist die Verwendung der Arten und Sorten der vom Landratsamt Freiberg veröffentlichten Liste zulässig.
Maßnahme M 3, M 4 und M 5 : Die Pflanzdichte der Bäume beträgt 12 bis 15 m Abstand, die Pflanzdichte der Sträucher und Heister 1 bis 2 Stück pro Quadratmeter (s. Teil B).

Standortgeeignete Gehölzpflanzungen für die Strukturpflanzungen - Bäume

Acer platanoides	- Spitzahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sträucher für Wind- und Sichtschutzhecken

Corylus avellana	- Haselnuss		
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn	Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa cania	- Hundsrose	Rubus fruticosus	- Gemeine Brombeere
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball		

Obstgehölze für Streuobstpflanzungen - Apfel

Landsberger Renette	Ingrid Marie
Rheinischer Bohnapfel	James Grieve
Roter Jonathan	

Obstgehölze für Streuobstpflanzungen - Birne

Clapps Liebling	
Conference	Williams Christbirne

Obstgehölze für Streuobstpflanzungen - Kirsche

Büttners Rote Knorpelkirsche	Burlat
Schneiders Späte Knorpelkirsche	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Schattenmorelle	

Obstgehölze für Streuobstpflanzungen - Pflaume

Hauszwetsche	Reneclode " Große Grüne"
Mirabelle "Von Nancy"	The Czar

Zusätzliche Gehölze für Ausgleichsflächen M6

Acer campestre - Feldahorn	Betula pendula - Hängebirke
Pyrus pyraster - Wildbirne	Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde	Tilia platiphylla - Sommerlinde
Ulmus glabra - Bergulme	Ulmus minor - Feldulme
heimischen Salix (Weiden) - Arten, z.B. Salix alba, Salix viminalis oder Salix caprea	

1.10 Maßnahmen zum Eingriffsausgleich in Natur und Landschaft (s. Umweltbericht Im Textteil B)

Teilfläche 1
- M 1 Ergänzung Gehölzstruktur durch frei wachsende Hecken und Bäume der Pflanzliste unter Erhalt der Feldstützungen
- M 2 Entwicklung des Gehölzsaumes mit langfebigen Laubbaumarten,
- M 3 /M9 Anlage einer Wind- und Sichtschutzhecke in einer Breite von 5,00 m, 6 Nistmöglichkeiten,
- M 4 Anlage einer Wind- und Sichtschutzhecke in einer Breite von 1,50 m
- M 5 Anpflanzung einer Streuobstfläche, Eingrünung Trafohaus
- M 6 Anpflanzung eines Laubbaumes pro Bauparzelle gemäß Gehölzliste
- M 7 Wiederherstellung der Naturstein- Trockenmauer
- M 8 Vollständiger Flächenabriss und Flächenentsiegelung im Bereich der Hofanlage Nr. 62 (ehemals Thönnermeier)
- M 12 Begrünung Sichtwiltsstreifen

Teilfläche 2
- M 10 Anpflanzung einer Streuobstwiese mit 45 Obstbäumen der Pflanzliste

Außerhalb des Plangebietes
- M 11 Wiederherstellung des Teichdammes im FND (Flst. 4218,4217,4215 und 4206) - Thönnermeiersche Teiche als Laichgewässer Kammmolche ,

1.11 Flächen für bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen(§ 9 Abs 5 Nr. 2 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme eines möglichen Stollens oder Mundloches vom Altbergbau.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 89 SächsBO)

2.1 Dachform , Dachneigung , Dachmaterial

Teilbereiche 1 (TB 1)	SD	Satteldach Dachneigung 35° - 45 °
Teilbereich 2 (TB 2)	SD	Satteldach Dachneigung 35° - 45 ° und
	KWD	Krüppelwalmdach Dachneigung 35° - 45 °
Teilbereich 3 (TB 3)	SD	Satteldach Dachneigung 35° - 45 ° und
	KWD	Krüppelwalmdach Dachneigung 35° - 45 ° und
	WD	Walmdach Dachneigung 12°- 45 °

Dachdeckungen haben aus stumpfen rötlichen, braunlichen oder anthrazithen Farbtöne zu bestehen und aus Dachsteinen oder Dachziegeln . Nicht zulässig sind Eindeckungen aus Blech, Kunststoff oder Glas. Kunststoff oder Glas sind als Wintergartendächer oder Dachfenster oder für solare Dachnutzungen zulässig.
Die Breite von Gauben darf maximal 33 v.H.,bei Doppelhäusern 50 v.H. der Breite der Dachfläche betragen.
Die Höhe der Gauben darf maximal 1,40 m betragen, der Abstand von Ortgang oder Giebelwand hat mindestens 2,00 m zu betragen. Der Schnittpunkt der Gaubengrundfläche muss vom First einen Abstand von mindestens 60 cm haben. Fenster von Gauben müssen ein stehendes Rechteck bilden, mit Ausnahme von Fledermausgauben. Solare Dachnutzungen sind erwünscht.

2.2 Fassade

Fassaden sind als geputzte oder holzverkleidete Fläche zu gestalten mit einem Hellbezugswert von maximal 88. Spiegelnde (metallene) Fassadenbekleidungen sind unzulässig, an Straßenseiten sind Glasbausteine unzulässig. Beizen für Holzbauteile und Farben sind abgetönt naturell zu wählen.
Holzbohlen- bzw. Blockhäuser sind nicht zulässig.
Doppelhäuser sind in Gestaltung und Struktur als bauliche Einheit zu fassen, ebenso in Materialien und Farben.
Wenn Fensterläschen ausgebildet werden, so sind diese umlaufend 12 bis 15 cm breit auszuführen.
In Sockelbereichen sind erhabene Verfugungen und starke Kontraste zwischen Material- und Fugenfarben unzulässig.

2.3 Nebengebäude (Schuppen, Lauben, Garagen)

Einzeln stehende Nebengebäude sind in Material und Form dem Hauptgebäude anzugleichen (Dach,Fassade)
Auf Anbauten an Hauptgebäude sind Dachterrassen und/oder Gründächer zulässig.
Nebengebäude sind grundsätzlich im Baufeld, auch grenzständig, einzuordnen.
Wintergärten sind nur als eingeschossige Anbauten zulässig.
Grenzständige Doppelgaragen gelten als Einheit und sind gleich zu gestalten .

2.4 Einfriedungen

Hecken sind bis 1,75 m Höhe zulässig. Zäune mit senkrechter Holzlattung bis 1,20 m
Tore dürfen nicht in den öffentlichen Raum öffnen.

2.5 Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten sind in den erforderlichen Breiten mit wasserdurchlässiger Oberfläche zu gestalten.
Zwei KFZ- Stellplätze sind auf jedem Baugrundstück herzustellen.

3.0 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

- Das Sächsische Oberbergamt weist darauf hin, daß sich im Bereich des ehemaligen Dreiseithofes ein " Gang" aus früherer bergbaulicher Tätigkeit befinden soll, dessen Auffindung beim Amt meldepflichtig ist.
- Laut Landesamt für Archäologie befindet sich das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzgebiet, in dem mit ziemlicher Sicherheit archäologische Kulturdenkmale vorhanden sind. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind erste Ausgrabungen notwendig, deren Umfang und Durchführung mit dem Amt abzustimmen sind.
- Das Staatliche Vermessungsamt Zschopau weist darauf hin, daß vorhandene Vermessungs- und Grenzmarken nicht beseitigt werden dürfen.
- Das Umweltamt, Sachgebiet Abfall/Böden des Landratsamtes weist auf die Anbau- und Verzehrempfehlungen für schwermetallbelastete Kleingärten Im Freiberger Raum hin, die als Anlage Im Textteil B der Planung beiliegen.
- Es wird darauf hingewiesen, daß die wesentlichen Teile eines Baugrundgutachtens vom Plangebiet, Teilfläche 1, als Anlage dem Textteil B beigefügt sind.
- Es wird darauf hingewiesen, daß eine aktuelle Verkehrserhebung und Prognose der Verkehrsentwicklung infolge des Neubaustandortes dem Textteil B beigefügt ist.
- Es wird darauf hingewiesen, daß aktuelle Erhebungen zum schützenswerten Tierbestand im Plangebiet dem Textteil B beigefügt sind.
- Es wird darauf hingewiesen, daß schalltechtliche Hinweise für Abrissarbeiten im Plangebiet dem Textteil B beigefügt sind.

Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung im Liegenschaftskataster wird innerhalb der Abgrenzung des Plangebietes bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzen im Plan wird nicht garantiert.

Ort, Datum, Siegeldruck — Behördenleiter

Aufstellung
Vorentwurf
Entwurf

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat am 26.10.05 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.

Freiberg, 11.06.08 — i.v. — Ort, Datum, Siegeldruck — Die Oberbürgermeisterin

Der Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und die dazugehörige Begründung wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 05.05.05 bis 06.06.05 während der Dienstzeit im Technischen Rathaus öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung ist am 26.04.05 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig beteiligt worden.
Ebenso wurden die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB beteiligt.

Freiberg, 11.06.08 — i.v. — Ort, Datum, Siegeldruck — Die Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat am 25.04.07 beschlossen, den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich der Begründung zu billigen und öffentlich auszulegen.

Freiberg, 11.06.08 — i.v. — Ort, Datum, Siegeldruck — Die Oberbürgermeisterin

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 07.05.07 bis 21.06.07 während der Dienstzeit im Technischen Rathaus öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.04.07 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs.2 Satz 3 BauGB unterrichtet worden.

Freiberg, 11.06.08 — i.v. — Ort, Datum, Siegeldruck — Die Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der öffentlichen Sitzung am 05.06.08 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Freiberg, 11.06.08 — i.v. — Ort, Datum, Siegeldruck — Die Oberbürgermeisterin

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung Blatt ..... und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Freiberg, 11.06.08 — i.v. — Ort, Datum, Siegeldruck — Die Oberbürgermeisterin

Die ortsübliche Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 10 BauGB erfolgte am 25.06.08 durch ...Amtsblatt Freiberg.... Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist am 25.06.08 in Kraft getreten.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§244, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Freiberg,26.06.08 — i.v. — Ort, Datum, Siegeldruck — Die Oberbürgermeisterin

EINARBEITUNG DER TÖB- BELANGE STAND DEZEMBER 2007, PLANUNGSSTAND MAI 2008

architekturbüro wolfram thüringen
mitglied der architektenkammer sachsen
Zul. - Nr. 1422 - 07 / 2008
architekt dipl. ing. w. thüringen
04720 döbeln / sachsen
stauptitzstraße 16
tel & fax 03431 - 704560/704561

objekt: V.+ E. Plan V 013 Wohnsiedlung Münzbachtal Freiberg	
bauherr: Fundament Haus Erschließungs- und Bauträgergesellschaft mbH Burgstädter Strasse 87 09648 Mittweida	
objektnr: Freiberg	dateiname: freibergm08
verfasser/bearbeiter: th	gezeichnet: th
Entwurf	01.03.07
Vorentwurf	15.11.04 / 25.03.05
blattnr:	nicht nr. 1: 1000
blattgröße: A1	

(unterschrift)