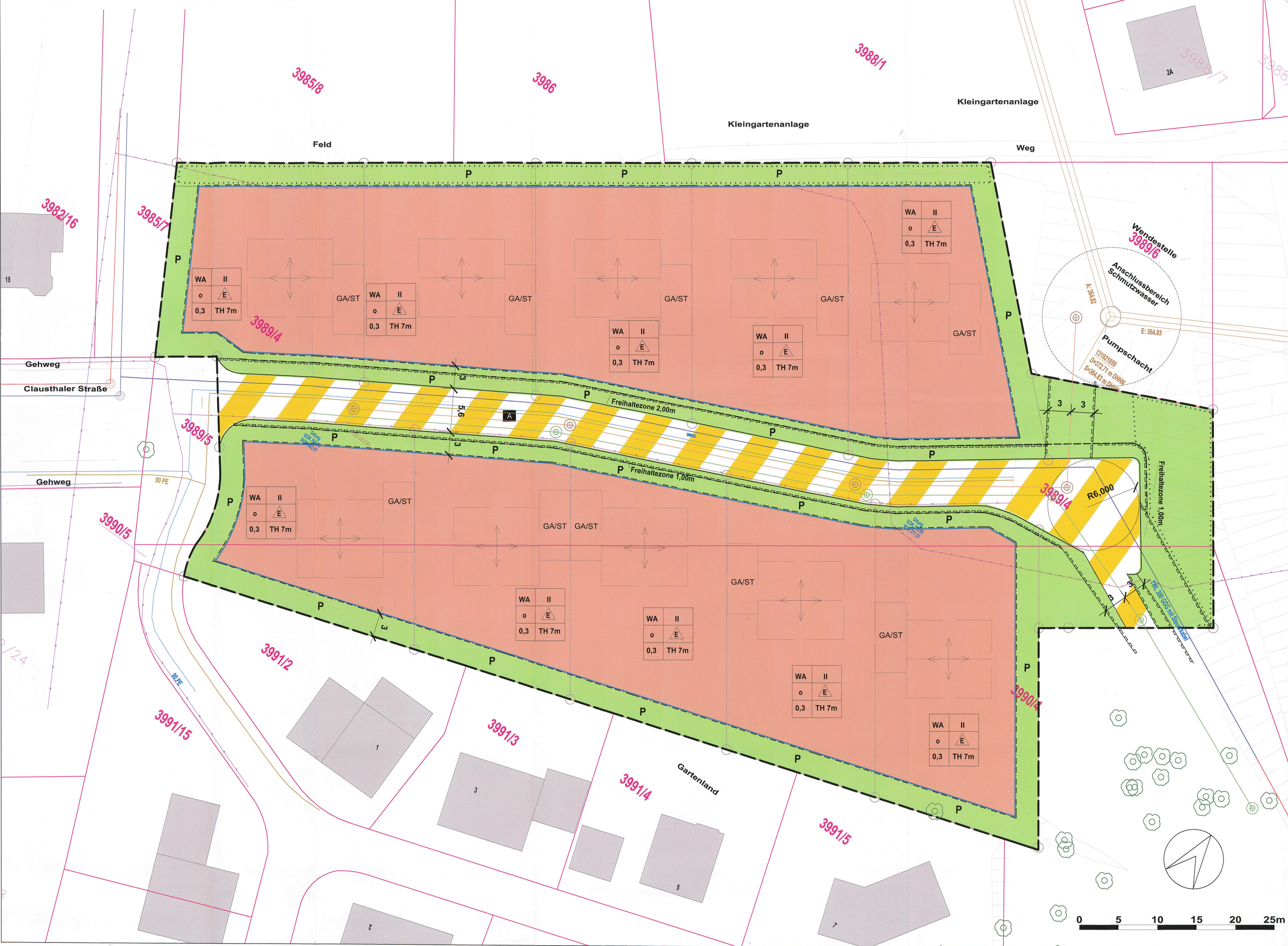


Planzeichnung (Teil A)



Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst Teilflächen der Flurstücke 3989/4 und 3990/4 der Gemarkung Freiberg.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die baulichen Nutzung wird als Allgemeine Wohngebiet (WA) auf Grund des § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO sind im Durchführungsvertrag für den Vorhabenbegründer verbindlich festzusetzen.
- Die festgesetzten Nutzungen sind in Bezug auf ihre Zulässigkeit als bedingte Festsetzungen zu behandeln, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist.**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)**

Die Festsetzungen entsprechend § 16 BauNVO sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Die Grundflächenzahl ist gemäß § 19 BauNVO mit 0,3 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß mit maximal 1 festgesetzt. Der Ausbau der Dachgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, ist zulässig.
- Überbauung der baulichen Anlagen ist als maximale Traufhöhe (TH) festzusetzen.**
 - für Gebäude mit einem Vollgeschoss mit 5,00 m,
 - für Gebäude mit zwei Vollgeschossen mit 7,00 m festzusetzen. Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Für die Berechnung der Traufhöhe gilt als unterer Bezugspunkt die vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Endausbau fertigzustellende Oberkante der Straßennormie vor dem jeweiligen Gebäude.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist nur entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfriesrichtung zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 Nr. 3, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist außerhalb der Baugrenzen ausschließlich für eine zwingend erforderliche Zufahrt auf das Grundstück zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die nicht überbaubaren Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzung ist auf die Flächen innerhalb der Umgrenzung nach 13.2.1 PlanZV beschränkt. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

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

- Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsfäche ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnstraße“ festzusetzen.
- Ableitung Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Ein Nebenerwerb mit einer Abgabemenge von 1 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig.
- Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, § 20 BauGB)**

In der Planzeichnung (Teil A) der Satzung sind die privaten Flächen und ihre Nutzung festgesetzt. Auf privaten Grundflächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme einer Zufahrt zum Grundstück unzulässig. Für die Grünflächen gelten folgende Pflanzgebote (Ziffer 9.2 bis 9.4):

 - Nicht überbaute private Grundstücksflächen für gärtnerische Nutzung sind als Rasen-, Wiesen- oder Staudenflächen zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten. Pro 5 m² ist ein heimischer Strauch oder Baum aus der nachfolgenden Liste (Ziffer 9.4) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
 - Die nicht überbaubaren Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und b BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzung ist auf die Flächen innerhalb der Umgrenzung nach 13.2.1 PlanZV beschränkt. Bäume und Sträucher über 2 m Höhe sind mit einem Grenzabstand zum Nachbarn von mindestens 2 m und Sträucher und Hecken bis 2 m Höhe mindestens mit 0,5 m Grenzabstand zu pflanzen.
 - Die übrigen nicht überbaubaren Flächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.
- 150 m² versiegelte Fläche ist ein hoch- oder halbtiefenreifer Obst- oder Laubbaum oder zwei Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.**
- Pflanzliste**

Kleinreife Bäume

Cornus mas	Feld-Ahorn
Crataegus laevigata	Spitz-Ahorn
Cotoneaster integerrimus	Berg-Ahorn
Balk-Weißdorn	Schwarz-Erle
Sorbus aucuparia	Geißweide
Salix caprea	Geißweide
Sorbus aucuparia	Geißweide

Kleinreife Bäume

Rosa rugosa	Rot-Weißdorn
Rosa canina	Englischer Weißdorn
Rosa rugosa	Silber-Weißdorn
Rosa canina	Silber-Weißdorn
Rosa rugosa	Silber-Weißdorn
Rosa canina	Silber-Weißdorn

III Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) I. v. m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

- Archäologische Fundstellen**

Sollten im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen archäologische Funde auftreten, so sind diese der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind gemäß § 20 SächsBO gegen weitere Zerstörung zu sichern. Das Landratsamt für Archäologie ist vom exakten Baugang (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauveringern sind dadurch nicht auszuschließen. Nach § 14 SächsBO bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.
- Altlasten**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bodentypungsgebietes „Raum Freiberg“, welches gegen und montan bedingt erhöhte Gehalte an Arsen (As), Cadmium (Cd) und Blei (Pb) im Boden aufweist. Aus Gründen der Vermeidung von Belastungen sind die Flächen innerhalb der Umgrenzung nach 13.2.1 PlanZV beschränkt. Bäume und Sträucher über 2 m Höhe sind mit einem Grenzabstand zum Nachbarn von mindestens 2 m und Sträucher und Hecken bis 2 m Höhe mindestens mit 0,5 m Grenzabstand zu pflanzen.
- Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) I. v. m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) Für die Dachgestaltung einschließlich Dachstuhl, Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich reflektierende Materialien zulässig. Spiegelflächen, glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

Werbeanlagen (§ 10 und 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Seite der Leistung und bis zu einer Größe von 0,50 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen an Gebäuden unterhalb der festgesetzten Traufhöhe und an Einfriedungen unterhalb von 1,00 m Höhe angebracht werden. Aufsteller und Gestalten sind unzulässig.

Gestaltung der Freiflächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO) Die nicht überbaubaren oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 SächsBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

4. Altbergbau, Hohlraumgebiet

- Altbergbau, Hohlraumgebiet**

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit umfangreichen bergbaulichen Tätigkeiten. Im näheren Umfeld befinden sich drei von NW-SO verlaufende Erzbergbaue. Bergbau ist allerdings nicht risikofrei. Das Vorhandensein nicht ausgedienter Grubenbaue ist nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, alle Baugruben bzw. Erdauflösungen von einem fachkundigen Geologen auf Spuren des Bergbaus prüfen zu lassen. Bei angelegten Spuren alten Bergbaus ist das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
- Geoinformationen**

Innerhalb des Geltungsbereiches vorgefundene Vermessungs- und Grenzmarken sind besonders zu schützen bzw. zu erhalten. Sollte eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme unumgänglich sein, ist das Erfordernis der Sicherung der Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten von der zuständigen Vermessungsbehörde zu prüfen. Eine nach dieser Prüfung erforderliche Sicherung erfolgt durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Die Punkte der geodätischen Grunddatenlinie (Lage, Höhe, Schwere) sind ebenfalls nicht zu entfernen oder zu verändern.
- Radonstatus**

Aufgrund des gegebenen Radonpotentials im Freiberg Raum ist grundsätzlich mit erhöhten Radonkonzentrationen in Bodennähe zu rechnen. Das zu überbauende Gelände liegt in der radioaktiv Verdatensfläche Nr. 20a (Freiberg). Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Zum vorgesehenen Schutz wird bei Neubauten generell empfohlen einen Radonstatus vorzutreiben bzw. die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bergbaueinflüsse anthropogene Auffüllungen weisen oftmals erhöhte Gehalte natürlicher Radionuklide auf. Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen wird bei Auffüllen von anthropogenen Auffüllungen eine radiologische Überprüfung des Bodennaterials empfohlen. Es sind die seit dem 31.12.2018 geltenden neuen Anforderungen zum Radonstatus zu beachten. Auf die Schlussfolgerungen und Empfehlungen des Baugrundgutachtens der IBES aus dem 09.02.2017 wird verwiesen.
- Geologie**

Für Neubausvorhaben wird empfohlen in der weiteren Planung standortkonkrete und auf die Baufälle ausgelegte geologische Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 auszuführen.

Planzeichenerklärung (Teil C)

nach Planzeichenerklärung (PlanZV vom 18. Dezember 1990 z.g.a. 04.05.2017)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.5 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2.7 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 2.8 TH Traufhöhe, Bezugspunkt: Oberkante Straßennormie vor dem jeweiligen Gebäude
- Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 3.1 o offene Bauweise zulässig
 - 3.2 nur Einzeihäuser zulässig
 - 3.5 Baugrenze
- Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
- Wohnstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - 9. Wohnstraße
 - Grünflächen o öffentlich p privat
- Planungen, Nutzungsgebühren, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.5 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Planzeichen ohne Normalcharakter Nachrichtliche Übernahme**
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücknummern
 - Maßstabe
 - Böschung
 - Gebäude Bestand gem. Kataster
 - Festsetzungen der Gebäude
 - geplante Grundstücksparzellierung (privat)
 - Nutzungsschablone
 - TW Trinkwasser DN 300
 - S Strom
 - G Gas
 - TK Telekommunikation
 - RW Regenwasser
 - TW Trinkwasser

Rechtsgrundlagen

- Baugesetz (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenerklärung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Naturschutz** Auf Grundlage des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist es empfohlen, gebietsweise Gebiete aus dem Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland“ im Rahmen von Pflanzungen zu verwenden.
- Arterenschutz** Im Geltungsbereich der Satzung gelten die gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz.
- Kampfmittelbeseitigung** Eine Belastung mit Kampfmitteln im Gebiet des Bauvorhabens kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Verwaltungsverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Beseitigung von Kampfmitteln (VwV Kampfmittelbeseitigung vom 07.03.2000, geändert am 1. März 2012, enthalten in der Verwaltungsverordnung vom 04.12.2017) sowie auf die Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009) verwiesen.
- DIN-Normen** Die in der Satzung genannten DIN-Normen:
 - DIN 1988-100:2016-12
 - DIN 18005-1:2002-07
 - DIN 18915:2015-06
 - DIN 4020:2010-12
 - DIN EN 1997-2:2010-10Liegen im Rahmen der Offenlage öffentlich mit aus bzw. sind:
 - bezügher über den Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin und
 - einsehbar in den DIN-Normen-Ausgestellten
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (SächsLPVG)** vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).
- Satzung über die Erhebung von Abfallentsorgungsgebühren im Landkreis Mittelsachsen - Abfallabfuhrgebührensatz (AfgS)** vom 26.09.2013 in Verbindung mit der Dritten Satzung zur Änderung der Satzung vom 14.12.2017.
- Verordnung der Landesdirektion Chemnitz zur Festlegung des Bodenplanungsbereiches „Raum Freiberg“** vom 10. Mai 2011 (SächsGVBl. S. 236), die durch die Verordnung vom 2. Januar 2018 (SächsGVBl. S. 5) geändert worden ist.

Verfahrensvermerk

- Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 06.07.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 023 „Wohnbebauung Clausthaler Straße“ beschlossen (Beschluss Nr. E-33/2017). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2017 förmlich bekannt gemacht.
- Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat in der Sitzung vom 07.11.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 023 gemäß § 13 b BauGB in der Fassung vom 26.07.2017 bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, bestätigt und gemäß § 3 BauGB dessen öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans V 023 in der Fassung vom 26.07.2017 bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, haben in der Zeit vom 10.12.2017 bis 01.01.2018 während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen.
- Die öffentliche Auslegung ist am 30.11.2017 förmlich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind am 06.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.01.2018 aufgefordert worden.
- Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat in seiner Sitzung am 07.11.2017 mit dem eingangsbenannten Beschlüssen, sowie die Stellungnahmen anlässlich der förmlichen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange ausenanderzusetzen (Abwägung). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Plan wurde entsprechend überarbeitet.
- Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat in der Sitzung vom 07.11.2017 den Bebauungsplan V 023 gemäß § 13 b BauGB „Wohnbebauung Clausthaler Straße“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnung der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte wird bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzmarken im Plan wird nicht garantiert.

2. 0. Dez. 2019
Freiberg

Freiberg, 04.02.2020

Stadtverwaltung Freiberg
Dezernat
Stadtentwicklung und Bauen
Obermarkt 24
09599 Freiberg

Vorhabenbegründer
Städtische Wohnungsgesellschaft
Freiberg/Sa. Aktiengesellschaft
Beuststraße 1
09599 Freiberg
www.wohnungsgesellschaft.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 023
"Wohnbebauung Clausthaler Straße"
in Freiberg
Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB
Satzung

Fassung vom 15.04.2019 Bearbeiter: Kühfuß
Maßstab 1:250 Zeichner: Lehnhöber

Dr.-Ing. Heinrich Ingenieurgeellschaft mbH
Waisenhausstraße 10
09599 Freiberg/Sachsen
Tel: 03731/783267-0 / Fax: 03731/783267-9
www.heinrich-ingenieure.de
www.heinrich-ingenieure.de

Kartographie
Stadtentwicklung und FAB
Entwurfswirtschaft (03-2017)
Dr.-Ing. Heinrich Ingenieure GmbH

DHN 02
ETRS 89 (TM33)

heinh
BERATUNG INGENIEURE