



LEGENDE

Teil A - Planzeichnung

Planzeichnerklärung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 2 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO

Algemeines Wohngebiet - WA (mit Nr. des Baufeldes) § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 16 bis 21 der BauNutzungsverordnung - BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze
o offene Bauweise
a nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen o öffentlich
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
öffentliche Parkfläche

Fläche für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser (Rückhaltebecken)
Trafo

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Versorgungsleitung - unterirdisch, mit Bezeichnung des Mediums

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

private Grünfläche
öffentliche Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
ersatzlos Rückbau Rohrdurchlass
Rückbau Sohlenschwelle

Pflanzgebote
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Anpflanzen Bäume
Anpflanzen Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Hinweise

Flurstücksgrenze	Flurstücksnummer	Nutzungsschablone
z.B. 132/21		Art der baulichen Nutzung
vorgeschlagene Grundstücksgrenze		Grundflächenzahl
		Geschossflächenzahl
Bemaßung (Meter)		Bauweise
		Zahl der Vollgeschosse

Höhenlinien
Gebäude (Bestand)
TW Trinkwasserleitung (Wasserwerke Zwickau)
AW Abwasserkanal (Wasserwerke Zwickau)
Elt Mittelspannungsanlage, MITNETZ STROM

Teil B Textteil

I. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgelegt:
 - die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten zulässigen Nutzungen
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3).
- Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.
- Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22 und 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)
 - Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit insgesamt maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
 - Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser mit insgesamt 2 Wohneinheiten je Wohngebäude in offener Bauweise sowie zusätzlich eine geschlossene Bauweise mit Reihenhäusern zulässig.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Für die Bemaßung und Lage der Abstandsflächen zwischen den Baugrundstücken gilt § 6 SächsBO. Der Mindestabstand beträgt 3,0 m. Der Mindestabstand zum Wohngebiet Händelstraße ist mit 5,0 m festgesetzt.

Satzung zum Bebauungsplan "Wohngebiet Wilkau Höhe" der Stadt Wilkau-Haßlau

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 386) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist, wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat der Stadt Wilkau-Haßlau, ... und der Bekanntmachung vom ..., die Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet Wilkau Höhe" bestehend aus Planzeichnung Teil A (Planteil 1, M 1:500, Planteil 2, M 1:2000 und Planteil 3, M 1:2.000 sowie dem Textteil (Teil B) erlassen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

- Gestaltung der Dächer
 - Dächer der Hauptgebäude sollen als Sattel-, Pult-, Walmd- oder Flachdach ausgebildet werden.
 - Bei Sattel-, Pult- und Walmdächern der Hauptgebäude sind die Dächer in schiefergrauen, dunklen Farben (sattelfarbig, altpur, schwarz oder rotbraun) zu gestalten. Die Dächer der Nebenanlagen sind in Farbe dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.
 - Sattel- und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zu gestalten.
 - Glänzende, reflektierende Materialien zur Dacheindeckung sind auszuschließen (ausgenommen Solar- und Photovoltaikanlagen).
 - Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie sind in einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.
- Fassadenfarbe
 - Grelle, auffällige Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig. Grelle Farben sind Farbtöne, die mit folgenden RAL-Farben vergleichbar sind: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 3001 Signalrot, RAL 3024 Leuchrot, RAL 4003 Erlekravott, RAL 5002 Ultramarinblau, RAL 6001 Smaragdgrün, RAL 6038 Leuchtgrün.
- Art und Gestaltung der Einfriedungen
 - Straßenseitig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m in Form von Zäunen und Hecken zulässig, die höher als 0,8 m sind, ist die Einhaltung des Sichtwinkels zum öffentlichen Verkehrsraum nachzuweisen.
 - Mit Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Wilkau-Haßlau, ... Feustel Bürgermeister Siegel

Verfahrensvermerke

- Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Wilkau Höhe" wurde vom Stadtrat am 28.10.2019 (Beschluss Nr. BV/029/2019) beschlossen und durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger vom 15.11.2019 bekannt gemacht.

Datum: Feustel Bürgermeister Siegel
- Der Stadtrat hat am 17.12.2020 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Maßstab 1:500 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. BV/028/2020).

Datum: Feustel Bürgermeister Siegel
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Stadt Wilkau-Haßlau vom 13.01.2021 im Rahmen einer Auslegung vom 25.01.2021 bis einschließlich 02.03.2021 durchgeführt.

Datum: Feustel Bürgermeister Siegel
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.01.2021 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: Feustel Bürgermeister Siegel
- Der Stadtrat hat am 01.08.2023 (Beschluss Nr. ...) den Entwurf des Bebauungsplanes Maßstab 1:500 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Datum: Feustel Bürgermeister Siegel
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Stellungnahme aufgefordert.

Datum: Feustel Bürgermeister Siegel
- Der Stadtrat hat die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... (Beschluss-Nr. ...) abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: Feustel Bürgermeister Siegel
- Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit dem Stand vom ... bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wurde nicht geprüft.

Glauchau, den Landratsamt Zwickau, Amt für ländliche Entwicklung und Vermessung (untere Vermessungsbehörde) Feustel Bürgermeister Siegel
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde am ... vom Stadtrat als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. ...). Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden gebilligt.

Datum: Feustel Bürgermeister Siegel
- Die Satzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Wilkau Höhe", bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgesetzt.

Datum: Feustel Bürgermeister Siegel
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Stadtanzeiger der Stadt Wilkau-Haßlau öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung wird dem Landratsamt Zwickau angezeigt.

Datum: Feustel Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

Diese Bauplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BauNutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Planzeichnerverordnung (PlanZV) als Verordnung über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnungsrecht (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I. S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

III. Hinweise zur Planung

- Mutterboden: Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Baubeschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdschichten der Abgrünungen oder des Ausbaus sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.
- Um größere topographische Veränderungen zu vermeiden, sollten Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken möglichst gering gehalten werden.
- Zeigen sich im Rahmen der geplanten Tief-/Baumaßnahmen ökologische (Sicht, Geruch) Auffälligkeiten im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes unverzüglich dem Dezernat 3 im Landratsamt Zwickau anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.
- Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 1 DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sachs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Ggf. erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Versickerungseigenschaften des Untergrundes) sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden. Die für Baugrunduntersuchungen anzulegenden Bohrungen sind nach Geologiedienstgesetz GeoIDG spätestens zwei Wochen vor Bohrbeginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LULG anzumelden (§ 8 GeoIDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) sind spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchungen an die zuständige Behörde in Sachsen (LULG) zu übermitteln (§§ 9, 10 GeoIDG).
- Im Planungsgebiet befinden sich Verfalls- und Grenzpunkte. Diese sind geschützt und grundsätzlich während Baumaßnahmen nicht zu verändern oder zu besetzen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind von den Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Vermessungsamt sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sachs. Vermessungsgesetz).
- Das Vorhabengebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebiet. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archaische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archaische Relevanz der gesamten Vorhabenareale deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen im Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes archaische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Nach § 14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, vor Erdarbeiten etc. an einer Stelle auszuführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
- Sollten im Rahmen der Vorhaben Spuren alten Bergbaus bzw. bergbaubedingte Schadenserignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 5 SächsHohfVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
- Die Einhaltung der Abgrenzung für Schornsteinaustrifflungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionschutzverordnung als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.
- Die Felderliche brüdet auf dem westlich angrenzenden Acker (Cainsdorf Flur). Deshalb sollte in dieser Richtung von einer Eingrünung mit hohen Baumarten abgesehen werden, da diese Art solche Strukturen in einem Abstand von 50 - 100 m sieht (siehe faunistische Kartierung).
- Folgende Art wird im Bereich der Straßenbegleitpflanzung zur Verwendung festgesetzt: Feldahorn (*Acer campestre* 'Eisrijk')

Bäume für das Baugebiet: Neben Obstgehölzen aller Art werden folgende Gehölze empfohlen: Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) Gewöhnliche Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Traubeneiche (<i>Quercus pedunculata</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) Großbläuhle (<i>20 - 40 m</i>) ausschließlich an Randbereichen (Berücksichtigung Schattenbildung). Sträucher: Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) Zweig. Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Eingr. Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>) Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>) Schwarzer Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
--	---

Stadt Wilkau-Haßlau
Landkreis Zwickau

Bebauungsplan
"Wohngebiet Wilkauer Höhe" - Entwurf

SCZ Sachsen Consult Zwickau
Ingenieur- und Architekturbüro
Am Fögnerweg 37 08027 Heinersdorf Ebnethaus 14c 03723 - 67 93 93 0

Maßstab 1:500 Juni 2023