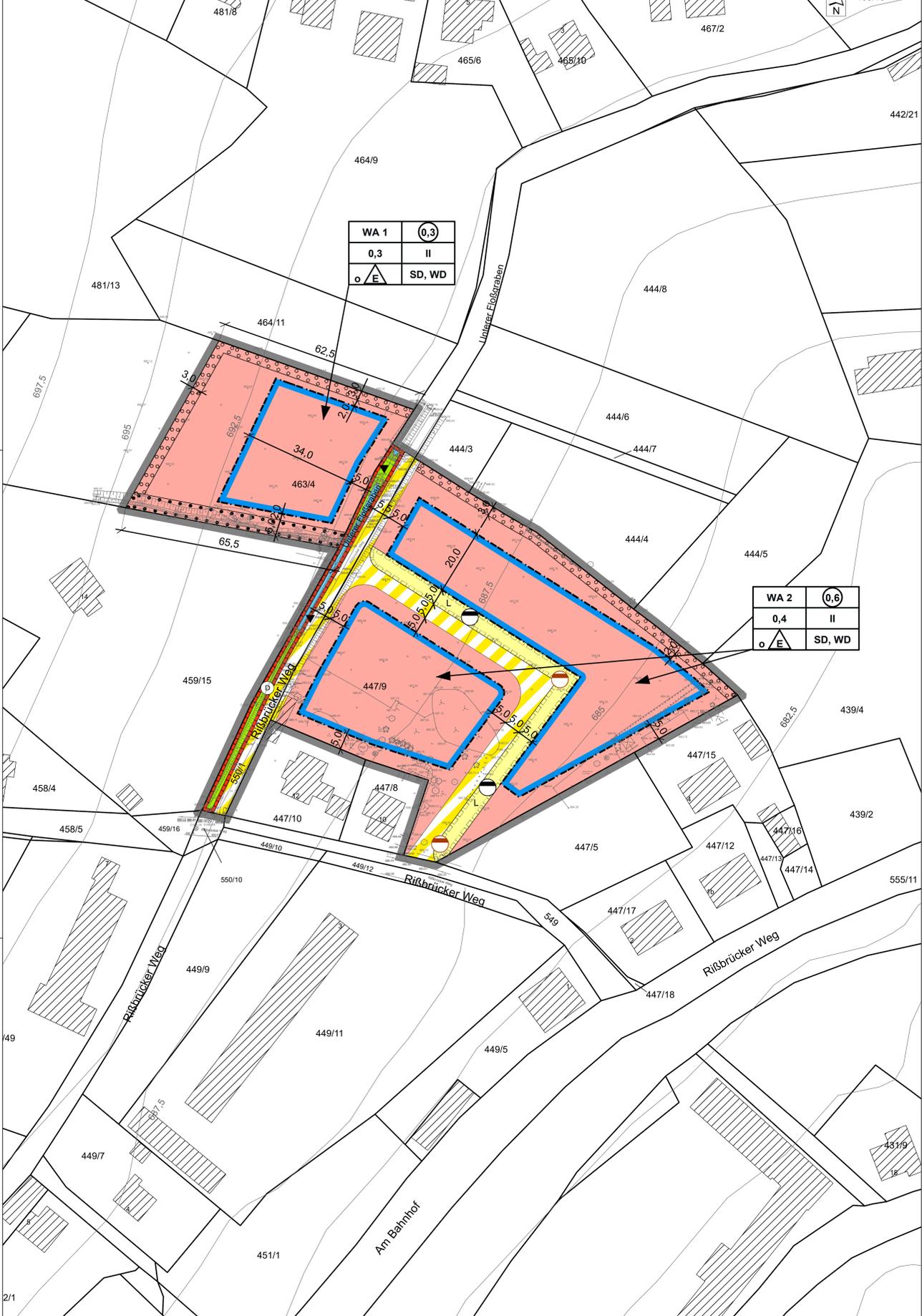


TEIL A - PLANZEICHNUNG



Plangrundlage
Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) der Gemeinde Muldenhammer mit Stand April 2023.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
1.1. Art der baulichen Nutzung
1.2. Maß der baulichen Nutzung
1.3. Bauweise, Baugrenzen
1.4. Verkehrsflächen
1.5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
1.6. Grünflächen
1.7. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.8. Regelungen für den Denkmalschutz
1.9. Sonstige Planzeichen

2. PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- 447/9
Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
Gebäudebestand mit Hausnummer
Baumbestand
Höhenlinien in m über DHHN2016
Höhenpunkte in m über DHHN2016
Böschungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 174)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2555), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)
- Planungsicherstellungsgesetz (PlanSiG) - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 42), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.11.2023 (SächsGVBl. S. 705)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Sächsische Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1. Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO;
1.2. Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO;
1.3. Maß der baulichen Nutzung
1.4. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
1.5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
1.1. Die Dächer der Wohngebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden.
1.2. Dachbegrenzungen auf Dächern mit einer Dachneigung bis 30° sowie Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten (empfohlene Artenlisten A und B), dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
2.2. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
2.3. Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen.
3. Einfriedigungen
3.1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nicht vorzusehen.
3.2. Die Einfriedigungen sind von der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung um 0,5 m zurückzusetzen.

III. Nachrichtliche Übernahmen

- 1. Denkmalschutz
1.1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Sachgesamtheit Flößgraben-System Göltzsch-Ester-Röbse in der Gemeinde Muldenhammer.
2. Trinkwasserschutzgebiet
2.1. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III der Trinkwassersperre Eberstoch.

IV. Hinweise

- 1. Artenschutz
1.1. Notwendige Gehörfällungen haben im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.
2. Denkmalschutz
2.1. Das Kulturdenkmal unterliegt den Vorschriften des SächsDSchG.
2.2. Das Plangebiet liegt innerhalb der archäologischen Relevanzzone des mittelalterlichen Siedlungsraums von Hammerbrücke.
3. Radonschutz
3.1. Das Plangebiet liegt in einem Radonvorsorgegebiet.
3.2. Zusätzlicher Radonschutz

3. Begrenzung der Risikidung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswurf diffusionshemmender Belagsarten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder

- 4. Wasserversorgung, Wasserschutz
1. Innerhalb des Plangebietes liegt das Gewässer 2. Ordnung „Untere Flößgraben“, Beeinträchtigungen, Verlegung oder Verrohrung des Gewässers sind unzulässig.
2. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Vogtlandkreises für die Erschließung und Bau von Brunnen einzuholen.
3. Für die Mulden-Rigolenversickerung ergibt sich eine Rigolenlänge von 7,0 m bei einer Breite von 1,5 m und einer Tiefe von 1,3 m u. GOK je 100 m² angeschlossener Fläche.
4. Für die Muldenversickerung ergibt sich eine 15 m² Muldenfläche (10,0 m x 1,5 m) mit 0,29 m Eintrauhöhe je 100 m² angeschlossener Fläche.
5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5.1. Je Grundstück ist im Vorgartenbereich ein Laubbäum einer kleinblütigen Baumart (empfohlene Artenliste A) zu pflanzen.
5.2. Je Grundstück ist je angrenzende 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein weiterer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (empfohlene Artenliste A) mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen.
5.3. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Grenze zum Außenbereich sind als freiwachsende Baum- und Strauchpflanzung mit standortgerechten Gehölzen in einer Breite von 3,0 m (empfohlene Artenlisten A und B) zu entwickeln.
5.4. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen ist die Errichtung von Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen versiegelten Flächen ausgeschlossen.
5.5. Bei Grundstücken, die an den Außenbereich grenzen, ist die rückwärtige Grundstücksfläche vorzugsweise als Wildweide anzulegen.
5.6. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
6.1. Auf der zugunsten der Gemeinde Muldenhammer festgesetzten Fläche für Leitungsrechte ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen ausgeschlossen, wenn sie der Wahrnehmung der Versicherungsfunktion entgegenstehen.
6.2. Das Befahren der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung).
7. Vorschiffen/Normen
7.1. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Gemeindeverwaltung Muldenhammer, Bauamt, Klingenthaler Straße 29 in 08262 Muldenhammer zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

V. Artenliste

Table with 2 columns: Artenname and Bezeichnung. Lists various plant species like Berg-Ahorn, Salix alba, etc.

SATZUNG DER GEMEINDE MULDENHAMMER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET „AM UNTEREN FLOßGRABEN“

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.11.2023 (SächsGVBl. S. 870), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Muldenhammer vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Wohngebiet „Am Untere Flößgraben“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Teil A – Planzeichnung M 1 : 500 vom 01/2024, Teil B – Textliche Festsetzungen.

Muldenhammer, den Siegel Bürgermeister

LAGE PLANGEBIET M 1 : 10.000



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Muldenhammer am 13.04.2022 beschlossen.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Muldenhammer hat am 14.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Stand 11/2022 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 11/2022, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 26.01.2023 bis 27.02.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
4. Der Gemeinderat der Gemeinde Muldenhammer hat in seiner Sitzung am 13.04.2022 beschlossen, die Verfahrensart zu ändern und den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB fortzuführen.
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Muldenhammer hat die Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.
6. Der Bebauungsplan mit Stand bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am vom Gemeinderat der Gemeinde Muldenhammer als Satzung beschlossen.
7. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfüzung der höheren Verwaltungsbehörde am Az. erteilt.
8. Die Übereinstimmung des zeichnerischen und textlichen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden beurkundet.
9. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die Begründung auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang an den Bekanntmachungsteil vom bis und durch Abdruck im Waldgebietsanzeiger Nr. am öffentlich bekannt gemacht worden.
10. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Muldenhammer, den Siegel Bürgermeister

Muldenhammer, den Siegel Bürgermeister