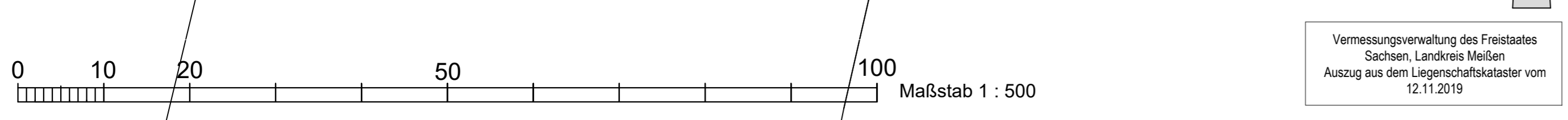
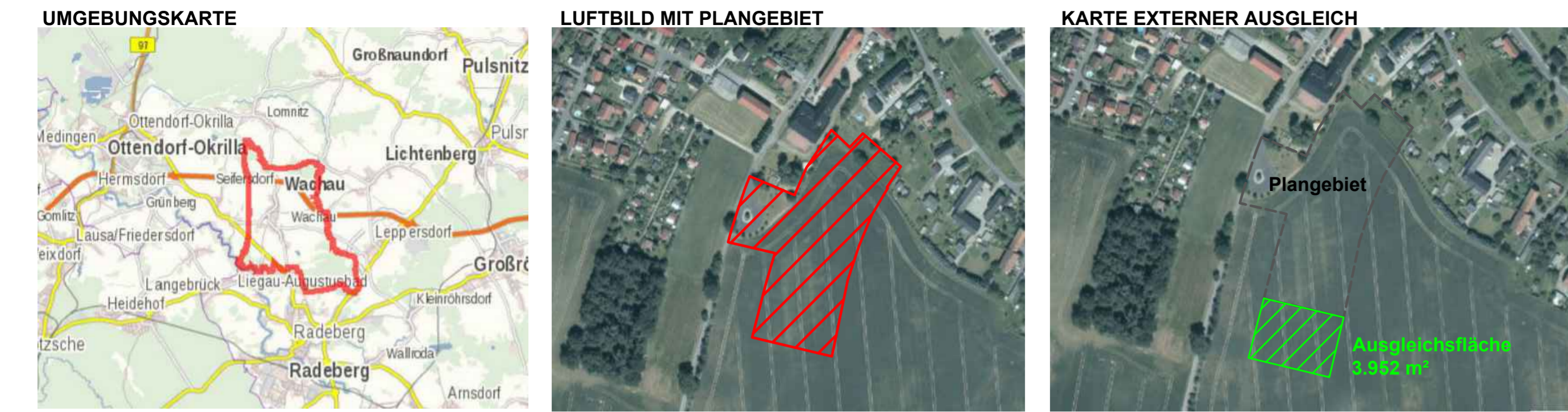


BEBAUUNGSPLAN "Wohnbebauung an der Schule" Wachau



TEIL A - PLANZEICHNUNG (BauGB, BauNVO, PlanZV 90)

- I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
4 Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
6 Grünflächen, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)
7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
8 Sonstige Festsetzungen

II BAUDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB)

- Dachgestaltung
WD Walmdach gemäß Nutzungsschablone
ZD Zeltdach gemäß Nutzungsschablone
SD Satteldach gemäß Nutzungsschablone
III BESTANDSANGABENHINWEISE
654/2 Flurstücksnummer der Gemarkung Wachau
Flurstücksgrenzen der Gemarkung Wachau
Flurstücksgrenzen lt. Flurbereinigungsgesetz "LNO Wachau"
Übertragungsfächen aus dem Flurbereinigungsverfahren "LNO Wachau"
Erhaltungsgelände
5 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1a) BauGB
5.1 Auf einer privaten Fläche von 3352 m² des Flurstücks 680 der Gemarkung Wachau (südlich angrenzend an das Plangebiet) ist als Ausgleichsmaßnahme ein Feldgehölz mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 5 und 6 zu errichten.

NUTZUNGSCHABLONE

Table with 2 columns: 'Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet -' and 'max. zul. Vollgeschosse'. It lists 'max. zul. Grundflächenzahl' and 'Dachform' (Dachneigung, Walmdach/Zeltdach) and 'max. zul. Neigung'.

- 6 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BtSchNG)
7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
7.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen ist in Zentren dezentral auf den eigenen Grundstück rückzuhalten und zum Zwecke genutzt werden.
8 Mit Geh- und Leihungsregeln zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1 Art der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 4 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.2 Ausschluss von Wohngebieten (§ 4 BauNVO)
2 Maß der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
2.1 In Baugrundstück wird eine maximal überbaubare Grundstücksfläche (zulässige Grundfläche - GF) festgelegt.
3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
3.1 Es wird die Bauweise als Ein- und Zweifamilienhaus festgelegt.
4 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
4.1 Öffentliche Grünflächen (OG)
4.2 öffentliche Grünfläche (OG)
4.3 Begrenzung der Bodenversiegelung
4.4 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
4.4.1 Pflanzliste 1 (PFG1): Anlagen eines Pflanzreflexes mit Geländeerhöhung
4.4.2 Pflanzliste 2 (PFG2): Anlagen eines Pflanzreflexes
4.4.3 Pflanzliste 3 (PFG3): Anlagen einer Heckenpflanzung
4.4.4 Pflanzliste 4 (PFG4): Ergänzung der bestehenden Hecke
4.4.5 Pflanzliste 5 (PFG5): Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken
4.4.6 Pflanzliste 6 (PFG6): Anpflanzungen von Bäumen an der Verkehrsfläche
4.4.7 Erhaltungsgelände
5 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1a) BauGB
5.1 Auf einer privaten Fläche von 3352 m² des Flurstücks 680 der Gemarkung Wachau (südlich angrenzend an das Plangebiet) ist als Ausgleichsmaßnahme ein Feldgehölz mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 5 und 6 zu errichten.
6 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BtSchNG)
7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
7.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen ist in Zentren dezentral auf den eigenen Grundstück rückzuhalten und zum Zwecke genutzt werden.
8 Mit Geh- und Leihungsregeln zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II BAUDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB)

- 1 Dachgestaltung
a) Zulässig sind Sattel-, Zeh-, Warm- oder Krüppelwalmdächer.
b) Die Dachneigung von Satteldächern muss zwischen 35° und 45° betragen.
c) Die Dachneigung von Zeh-, Warm- oder Krüppelwalmdächern muss 20-35° betragen.
2 Fassadengestaltung
2.1 Fassaden sind - bezogen auf jedes einzelne Gebäude - zum Überwiegenden Anteil als Putzfassaden mit hellen, gedeckten Farben auszuführen.
3 Unbebaute Freiflächen
Nicht überbaute Flächen, die nicht als Zufahrt/Stützfläche genutzt werden, sind als Rasenflächen zu gestalten.
III HINWEISE
1 Kartengrundlage
2 Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte
3 Archäologie
4 Bodenschutz
5 Bohrtreibe- und Bohrergebnismittelungspflicht
6 Strahlenschutz
7 Immissions- und Lärm
8 Flächen für die Feuerwehr
9 Immissions- und Lärm
10 Hinweise zu DIN-Normen

IV RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1922) geändert worden ist
BtSchNG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstandorten - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 302), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 136) geändert worden ist
BtSchNVO - Bundes-Bodenschutz- und Altstandortverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
BImSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3906) geändert worden ist
GeoDG - Gesetz zur Stärkung geologischer Landesplanung sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatenschutzgesetz) vom 19.08.2020
MerkV-GeoDG - Verordnung zur Regelung der Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen (Meliorationsanlagenverordnung) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2358), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2420) geändert worden ist
PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1922)
SachNutzVO - Sächsisches Nutznutzungsverordnung vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist
SachSchVO - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
SachSchNVO - Sächsisches Wohnplatzgesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 353), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 7. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist
SachSchNVO - Sächsisches Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 107)
SachSchNVO - Sächsisches Vermessungsgesetz vom 12. Mai 2020 (SächsGVBl. S. 121), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. April 2021 (SächsGVBl. S. 54) geändert worden ist
SachSchNVO - Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 13. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist
SachSchNVO - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 502), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 140) geändert worden ist
SachSchNVO - Strahlenschutzgesetz vom 27. Juni 2017 (SächsGVBl. S. 1966), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. August 2021 (SächsGVBl. S. 1194) geändert worden ist
StBfM - Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
UVPG - Gesetz über die Umweltschadenshaftung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
VfV - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2583), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3907) geändert worden ist
ROG - Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 1. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2964) geändert worden ist
Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Landesentwicklungspläne Sachsen vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 82)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSVERMERK
Der Gemeinderat Wachau hat am 08.11.2017 mit der Beschluss-Nr. 011/17 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde erlassen am 11.11.2017 Amtsblatt "die Raabeberg" Nr. 49-Jahrgang 27 bekannt gemacht.
2. VERMERK ÜBER DIE FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHE BETEILIGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes, Planstand 19.12.2019, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichem Teil (Teil B) und Begründung (Teil C) hat in der Zeit vom 23.01.2020 bis einschließlich 20.02.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeinde Wachau öffentlich ausliegen und wurde zugleich auf der Internetseite der Gemeinde (www.wachau.de) und im zentralen Landesportal Bauleitplanung eingestellt.
3. VERMERK ÜBER DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die von der Planung beauftragten Behörden und sonstigen TOB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfestlegung vom 19.12.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.
4. VERMERK ÜBER DIE ABWÄGUNG
Der Bebauungsplan hat die dem Planentwurf vom 19.12.2019 vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 09.02.2022 geprüft (Beschluss-Nr. 03/2022).
5. VERMERK ÜBER DIE BILLIGUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLAGE
Der Gemeinderat Wachau hat am 09.02.2022 mit Beschluss-Nr. 03/2022 den Entwurf des Bebauungsplans i.d. Fassung vom 13.01.2022 mit Begründung gebilligt und zur Offensetze nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Beschluss wurde durch Ausdrück im Amtsblatt "die Raabeberg" Jg. 32/Nr. 7 (erschienen am 18.02.2022) ortsüblich bekannt gemacht.
6. VERMERK ÜBER DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die von der Planung beauftragten Behörden und sonstigen TOB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfestlegung vom 13.01.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB aufgefordert.
7. VERMERK ÜBER DIE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Der Entwurf des Bebauungsplans i.d. Fassung vom 13.01.2022, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichem Teil (Teil B) und Begründung (Teil C) hat in der Zeit vom 25.04.2022 bis einschließlich 24.05.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeinde Wachau öffentlich ausliegen und wurde zugleich auf der Internetseite der Gemeinde und im zentralen Landesportal Bauleitplanung eingestellt.
8. VERMERK ÜBER DIE ABWÄGUNG
Der Gemeinderat Wachau hat die dem Planentwurf vom 13.01.2022 vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 09.02.2022 geprüft (Beschluss-Nr. 03/2022).
9. VERMERK ÜBER DEN SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat Wachau hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.01.2022, redaktionell ergänzt am 05.10.2022, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichem Teil (Teil B) und der Begründung (Teil C) gebilligt, Anlagen und Umweltbericht mit hermit ausgestellt.
10. AUFSTELLUNGSVERMERK
Die Satzung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.01.2022, redaktionell ergänzt am 05.10.2022, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichem Teil (Teil B) und der Begründung (Teil C) ist erstellt, Anlagen und Umweltbericht mit hermit ausgestellt.

