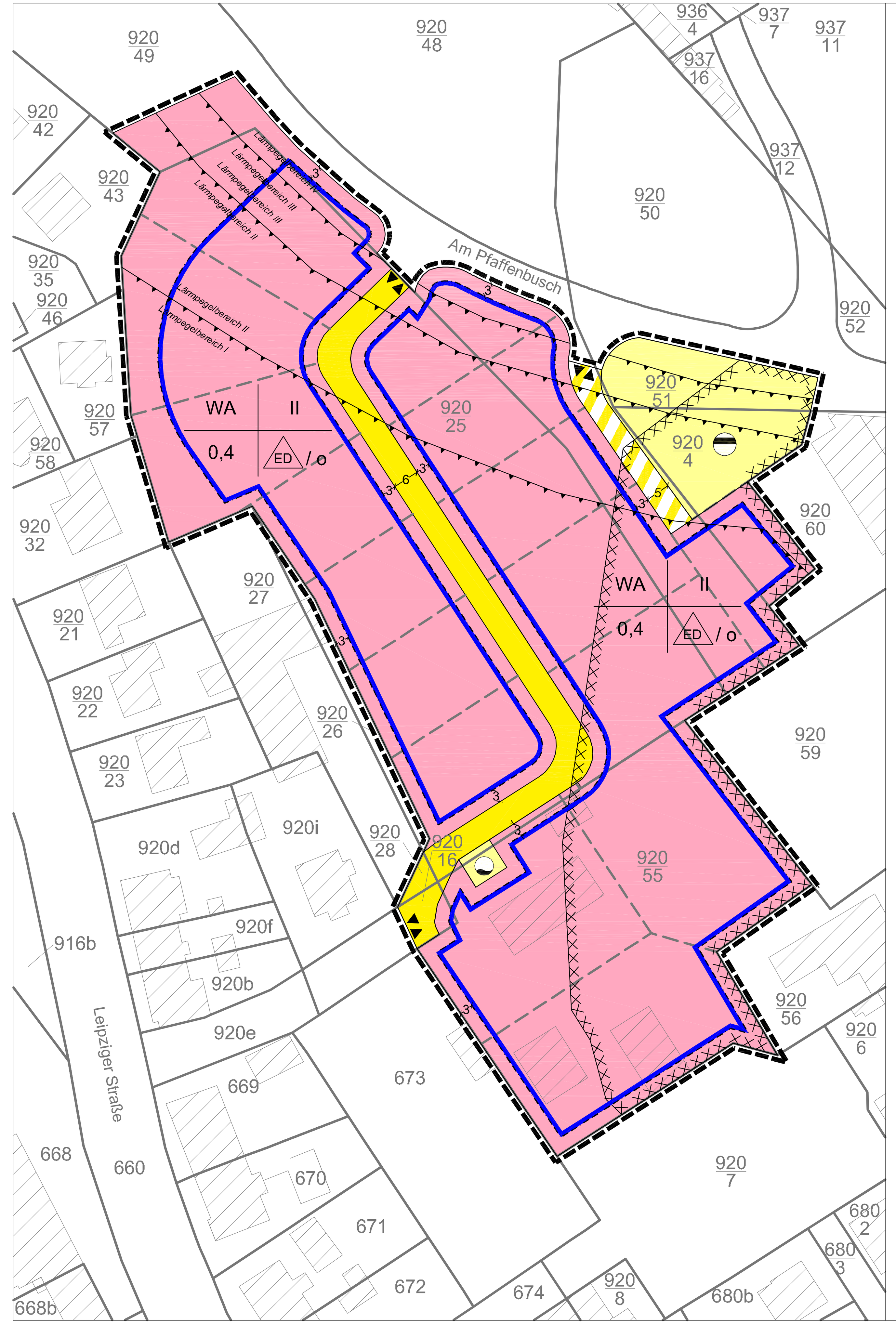


Planteil A

I. zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO)

WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-19 BauNVO)

0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

ED — Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Grundstückszufahrt

▼▲ Ein- und Ausfahrtsbereiche

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Druckerhöhungsanlage Wasserversorgung

6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken

7. Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

unterirdische Hohlräume nichtbergbaulichen Ursprungs (Kellerberge)

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich II / Lärmpegelbereich III — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche:

I	≤ 55 dB(A)
II	56 - 60 dB(A)
III	61 - 65 dB(A)
IV	66 - 70 dB(A)

9. sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

Erläuterung der Nutzungsschablone

II. Planzeichen gem. § 1 Abs. 2 PlanzV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

149 — Flurstücksnummer

3 — Bemaßung in m

Gebäudebestand

Vorschlag zur Grundstücksteilung

Planteil B

I Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
Die für die Ermittlung der Grundflächenzahl maßgebende Fläche ist die tatsächliche Grundstücksgröße, die innerhalb des Bebauungsplanes liegt gemäß Grundbuch.

2.2 Eine Überschreitung der GRZ nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO (um maximal 50 %) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist unzulässig.

2.3 Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist im allgemeinen Wohngebiet mit II festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zugelassen.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück anzulegen.

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

5.1 Die Straßenverkehrsflächen werden bis auf die nordöstlich gelegene Stichstraße als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

5.2 Die nordöstlich gelegene Stichstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

5.3 Die Zufahrten in das allgemeine Wohngebiet sind gemäß Planzeichnung als Ein- und Ausfahrtbereiche festgesetzt.

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

6.1 Ausbau von Verkehrsflächen auf den Grundstücken
Auf den privaten Grundstücken sind Verkehrsflächen (Zuwegungen, Zufahrten etc.) nur mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Deckschichten, breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.) herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 200 m² neu versiegelte Fläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum (Qualität H, 2xv, StU 8-10) oder 10 m² Strauchpflanzung aus standortgerechten einheimischen Gehölzen (1 St/m², Qualität: mindestens v. Str. 100-150) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Die Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude zu realisieren.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat gemäß DIN 4109 zu erfolgen. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer u.s.w.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteiles R'w,res in [dB]	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

8.2 Zum Schutz vor Lärmemissionen, verursacht durch Straßenverkehr von der Straße Am Pfaffenbusch bzw. von in der Umgebung befindlichen gewerblichen Anlagen, sind Schlaf- und Wohnräume an den diesen Quellen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

II Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO

1. Einfriedungen der Grundstücke dürfen gemäß § 4 SächsNRG zu den Gemeingebrauch dienenden Flächen nicht auf der Grundstücksgrenze vorgenommen werden.

2. Grundstückseinfriedungen oder Anpflanzungen von Sträuchern (Heckenpflanzungen) sind erst im Abstand von 0,5 m von der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Der entstehende Randstreifen gehört zur öffentlichen Verkehrsfläche.
Die Pflege des Randstreifens zwischen Grundstück und Fahrbahn obliegt dem Grundstückseigentümer.

III Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

1. Innerhalb der umgrenzten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, werden unterirdische Hohlräume nicht bergbaulichen Ursprungs (Kellerberge) vermutet.

Es wird empfohlen, vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen entsprechend § 8 Abs. 1 SächsHohlrVO für bauliche Anlagen innerhalb der umgrenzten Flächen eine objektbezogene bergbehördliche Mitteilung beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.

Sollten bei Erdarbeiten Hohlräume bzw. sonstige Spuren der Bergkeller (Verfüll-, Verbruchmassen, Tagebrüche, Senkungen u.ä.) angetroffen werden, so ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Eventuell erforderliche Arbeiten an den Hohlräumen (Sicherung, Verwahrung usw.) sind gemäß § 6 SächsHohlrVO mit dem Sächsischen Oberbergamt abzustimmen (Anzeigepflicht).

2. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II bis IV wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bei nachts schutzbedürftigen Räumen der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen gemäß Punkt 10.2 der VDI 2719 empfohlen.

3. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Penig hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohngebiet Am Pfaffenbusch" beschlossen (Beschluss - Nr.: 04/08). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses i.V.m. mit der ortsüblichen Bekanntmachung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über allgemeine Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Peniger Amtsblatt, Ausgabe 5 am 17.05.2013.

Penig, den ....

Siegel

Herr Eulenberger
Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Penig hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Am Pfaffenbusch", bestehend aus der Planzeichnung vom .... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung beschlossen sowie die Begründung mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss - Nr.: ....).

Penig, den ....

Siegel

Herr Eulenberger
Bürgermeister

3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .... Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich .... aufgefordert worden.

Penig, den ....

Siegel

Herr Eulenberger
Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung vom .... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung sowie der Begründung mit integriertem Grünordnungsplan haben nach erfolgter Bekanntmachung in der Ausgabe Nr. .... des Peniger Amtsblattes vom .... in der Zeit vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegen.
In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden.

Penig, den ....

Siegel

Herr Eulenberger
Bürgermeister

5. Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Penig geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss am .... berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

Penig, den ....

Siegel

Herr Eulenberger
Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Penig hat am .... den Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohngebiet Am Pfaffenbusch", bestehend aus der Planzeichnung vom .... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss – Nr.: ....) sowie der Begründung mit integriertem Grünordnungsplan zugestimmt.

Penig, den ....

Siegel

Herr Eulenberger
Bürgermeister

7. Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte wird bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

..............., den ....

Siegel

8. Die Satzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohngebiet Am Pfaffenbusch", bestehend aus der Planzeichnung vom .... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.

Penig, den ....

Siegel

Herr Eulenberger
Bürgermeister

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohngebiet Am Pfaffenbusch" sowie die Stelle, bei der der Plan während de Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Ausgabe Nr. .... de Peniger Amtsblattes, vom .... bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägun sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB), auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachun etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung un über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden.
Die Satzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohngebiet am Pfaffenbusch" ist am .... in Kraft getreten.

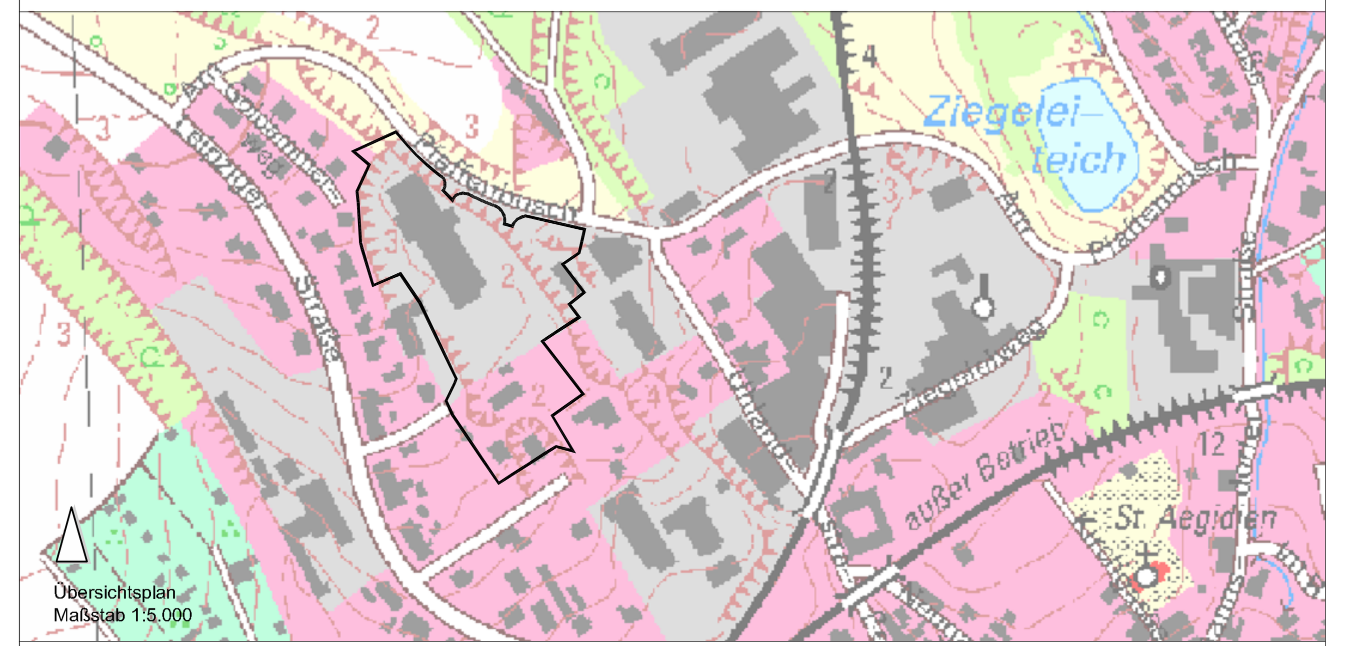
Penig, den ....

Siegel

Herr Eulenberger
Bürgermeister

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154),
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130, 142),
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG), vom 06. Juni 2013, (SächsGVBl. S. 451),
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 03. März 1993 (Sächs. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetztes vom 27. Juni 2010, (SächsGVBl. S. 130, 556).
- Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20.02.2012 (SächsGVBl. S. 191)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 - LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582),
- Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 04. Juni 2008 in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 10. Juli 20 8 öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31. Juli 2008 (SächsABl Nr. 31/2008).



Übersichtsplan
Maßstab 1:5.000

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

planaufstellende Kommune
Stadt Penig
Markt 6
09322 Penig
fon (03 73 81) 9 59-0 fax (03 73 81) 9 59-23

Verfasser
büro.knoblich
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59

Bebauungsplan "Wohngebiet Am Pfaffenbusch"

Satzung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

Auftragsnummer: 13-010_B	Bearbeiter: Kno/Phil	Maßstab: 1:1.000	Plotdatei (*.plt): satzung	Blatt-Nr.: 1
gezeichnet: Phil	geprüft:	Plangröße in cm: 29,7 x 135,0	Datum: 12.12.2013	