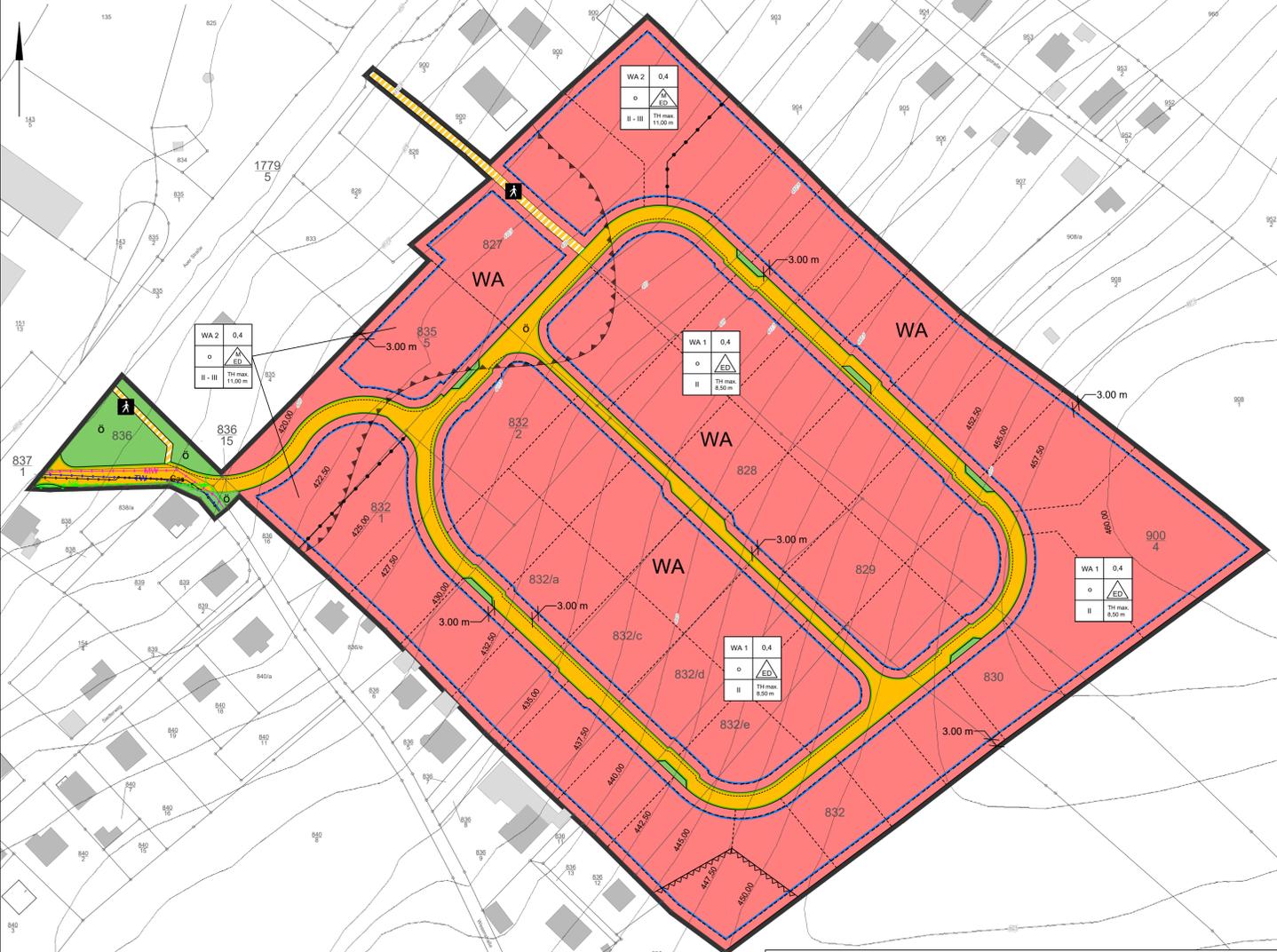
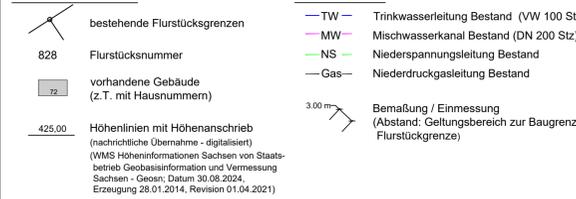


TEIL A: PLANZEICHNUNG



II. Kartenzeichen



III. Hinweise

- Trinkwasserleitung Bestand (VW 100 St)
Mischwasserkanal Bestand (DN 200 Stz)
Niederspannungsleitung Bestand
Niederdruckgasleitung Bestand
Bemaßung / Geltungsbereich zur Baugrenze; Flurstückgrenze

ZEICHENERKLÄRUNG:

I. Planzeichen nach Planzeichenerverordnung.

- Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung: 0,4 Grundflächenzahl
Bauweise: Baugrenze, Einzelhäuser und Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, offene Bauweise
Sonstige Planzeichen: Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Abgrenzung unterschiedliche Nutzung, Nutzungsschablone

TEIL B: TEXTTEIL:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1. Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO festgesetzt.
1.2. Es sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude und gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)
2.1. Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,4 festgesetzt.
2.2. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im WA 1 auf 2 Vollgeschosse für Einzel- und Doppelhäuser sowie im WA 2 auf 2 bis 3 Vollgeschosse für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser festgesetzt.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB)
3.1. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 BauNVO in offener Bauweise im WA1 zulässig.
3.2. Es sind zusätzlich Mehrfamilienhäuser gemäß § 22 BauNVO im WA2 zulässig.
3.3. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.
3.4. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und alle weiteren Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4.1. Die Verkehrsflächen sind in gebundener Bauweise auszuführen.
5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)
5.1. Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
5.2. Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.
5.3. Es sind keine reinen Schottergärten / Steingärten (lose Material- und Steinschüttungen) zulässig.
5.4. Herstellung einer öffentlichen Grünfläche mit Verkehrsbegleitgrün.
5.5. Innerhalb der Wohngebietsflächen sind in Summe 310 Bäume (Sollratigehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstbäume) zu pflanzen, dies entspricht je angefangene 170 m² Grundstücksfläche 1 Baum. Alternativ können auch in Summe 2.640 m Hecke mit einer mittleren Breite von 2,5 m gepflanzt werden, dies entspricht je angefangene 20 m² Grundstücksfläche 1 m Hecke. Eine Kombination aus Baum- und Heckpflanzung ist ebenfalls möglich.
5.6. Anrechnungsfähig sind die empfohlenen Arten (Artenliste A und B) unter III. Hinweise Nr. 3.
5.7. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Hinweise sind als Auszug auf der Planzeichnung. Weiterführende Ausführungen sind der Begründung jeweils unter den entsprechenden Schutzgütern im Kapitel 4.4 - Natürliche Grundlagen / Schutzgütern zu entnehmen.

- 6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
6.1. Werden Wohngebäude im gekennzeichneten Bereich mit Überschreitung der schalltechn. Orientierungswerte geplant, sind Schlafräume auf der B 169 abgewandten Seite anzuordnen.
6.2. Ist dies nicht möglich, sind in Schlafräumen und Kinderzimmern an den östlichen Fassaden Schallschutzfenster vorzusehen. Die Höhe der erforderlichen Schalldämmmaße ist hierbei zuvor im Rahmen eines Schallschutznachweises nach DIN 4109 zu ermitteln.
6.3. Zudem wird empfohlen, in diesen Schlafräumen Schalldämm-Lüfter einzubauen, um auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Sauerstoffzufuhr zu gewährleisten.
6.4. Im Umgebungsbereich sollen weiterhin keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (wie z.B. Balkone, Terrassen) ohne Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte im Zeitraumbereich zwischen 6 Uhr und 22 Uhr errichtet werden.

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- 1. Fassadengestaltung
1.1. Fassaden sind in heller Farbgebung zu gestalten. Dunkle und grelle Farben (grelle Farben in Anlehnung an RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe Nr. 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalelrot, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau usw.) sind nicht zulässig.
1.2. Polierte oder glänzende Verkleidungsmaterialien sind unzulässig.

III. Hinweise:

- 1. Die im Geltungsbereich befindlichen Vermessungs- und Grenzpunkte sind besonders geschützt und müssen erhalten werden.
2. Ergebnisse der artenschutzrechtliche Vorberachtung zum Gebiet für Fledermäuse: Bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zw. 20:00 u. 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung d. nachtaktiven Arten nicht zu erwarten.
3. empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: Artenliste A - Bäume und Sträucher (Auszug)
4. Die Abstandsregelung für Austrittspflanzungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. Bundes- Immissionschutzverordnung) ist einzuhalten.
5. Im Osten des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 908/1 der Gemarkung Lößnitz eine Privatwaldfläche, welche mit 50-jähriger Gemeiner Fichte bestockt ist.
6. Es wird gebeten, die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SachsDSchG hinzuweisen.
7. Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnr. 1680) zur Aufsuchung von Erzen.
8. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Grenzbereich der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 15 (Schneeberg / Aue). Es liegen aktuell keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes, aber nach den Erkenntnissen in einer geologischen Einheit, in die auf zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft teils als unauffällig / teils als auffällig charakterisiert ist. Dabei lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann.

SATZUNG der Stadt Lößnitz über den Bebauungsplan "Wohngebiet Pfefferberg":

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Lößnitz am ... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Table with 3 columns: Name, Position, and Seal. Includes Troll and Bürgermeister.

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. Aufstellungsbeschluss
2. Der Stadtrat hat am ... (Beschluss-Nr. SR/2024/...) den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen, zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.

- 3. frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Vorentwurf (§ 4 Abs. 1 BauGB)
4. Veröffentlichung zum Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB)

- 5. Der Stadtrat hat am ... (Beschluss-Nr. SR/2025/...) den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen, zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimm.

- 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB)
7. Veröffentlichung zum Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 8. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Grenzbereich der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 15 (Schneeberg / Aue). Es liegen aktuell keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.

- 9. Die Kartengrundlage stellen die Flurstücksgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Lößnitz mit Stand vom 01.10.2024 dar. (Quelle: Flurstücksgrenzen / ALK: GeoSN, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0). Das antl. Lage- / Höhenbezugsystem ist ETRS UTM33 / DHHN2016.

- 10. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom ... bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

- 11. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wird hiermit ausgetriggert.

- 12. Bekanntmachung Beschluss (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Stadtrat sowie die Internetseite der Stadt und die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am ... im Lößnitzer Heimatblatt (amtliches Verkündungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Table with 3 columns: Name, Position, and Seal. Includes Troll and Bürgermeister.

- 8. Abwägung Entwurf
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am ... (Beschluss-Nr. SR/2025/...) abgewogen.

- 9. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde am ... (Beschluss-Nr. SR/2025/...) vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ... (Beschluss-Nr. SR/2025/...) gebilligt.

- 10. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom ... bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

- 11. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wird hiermit ausgetriggert.

- 12. Bekanntmachung Beschluss (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Stadtrat sowie die Internetseite der Stadt und die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am ... im Lößnitzer Heimatblatt (amtliches Verkündungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht worden.

- 13. Die Kartengrundlage stellen die Flurstücksgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Lößnitz mit Stand vom 01.10.2024 dar. (Quelle: Flurstücksgrenzen / ALK: GeoSN, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0). Das antl. Lage- / Höhenbezugsystem ist ETRS UTM33 / DHHN2016.

- 14. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom ... bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

- 15. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wird hiermit ausgetriggert.

- 16. Bekanntmachung Beschluss (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Stadtrat sowie die Internetseite der Stadt und die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am ... im Lößnitzer Heimatblatt (amtliches Verkündungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht worden.

- 17. Die Kartengrundlage stellen die Flurstücksgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Lößnitz mit Stand vom 01.10.2024 dar. (Quelle: Flurstücksgrenzen / ALK: GeoSN, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0). Das antl. Lage- / Höhenbezugsystem ist ETRS UTM33 / DHHN2016.

- 18. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom ... bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

- 19. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wird hiermit ausgetriggert.

Table with 3 columns: Name, Position, and Seal. Includes Troll and Bürgermeister.



Übersichtslageplan M 1:10.000

STADT LÖSSNITZ
Landkreis: Erzgebirgskreis

Vorhaben:
BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEbiet PFEFFERBERG"

Vorentwurf
November 2024 M 1:1.000

Bestandteile:
TEIL A: Planzeichnung TEIL B: Textteil

Logo and contact information for N1 Ingenieurgesellschaft mbH, including address and phone numbers.