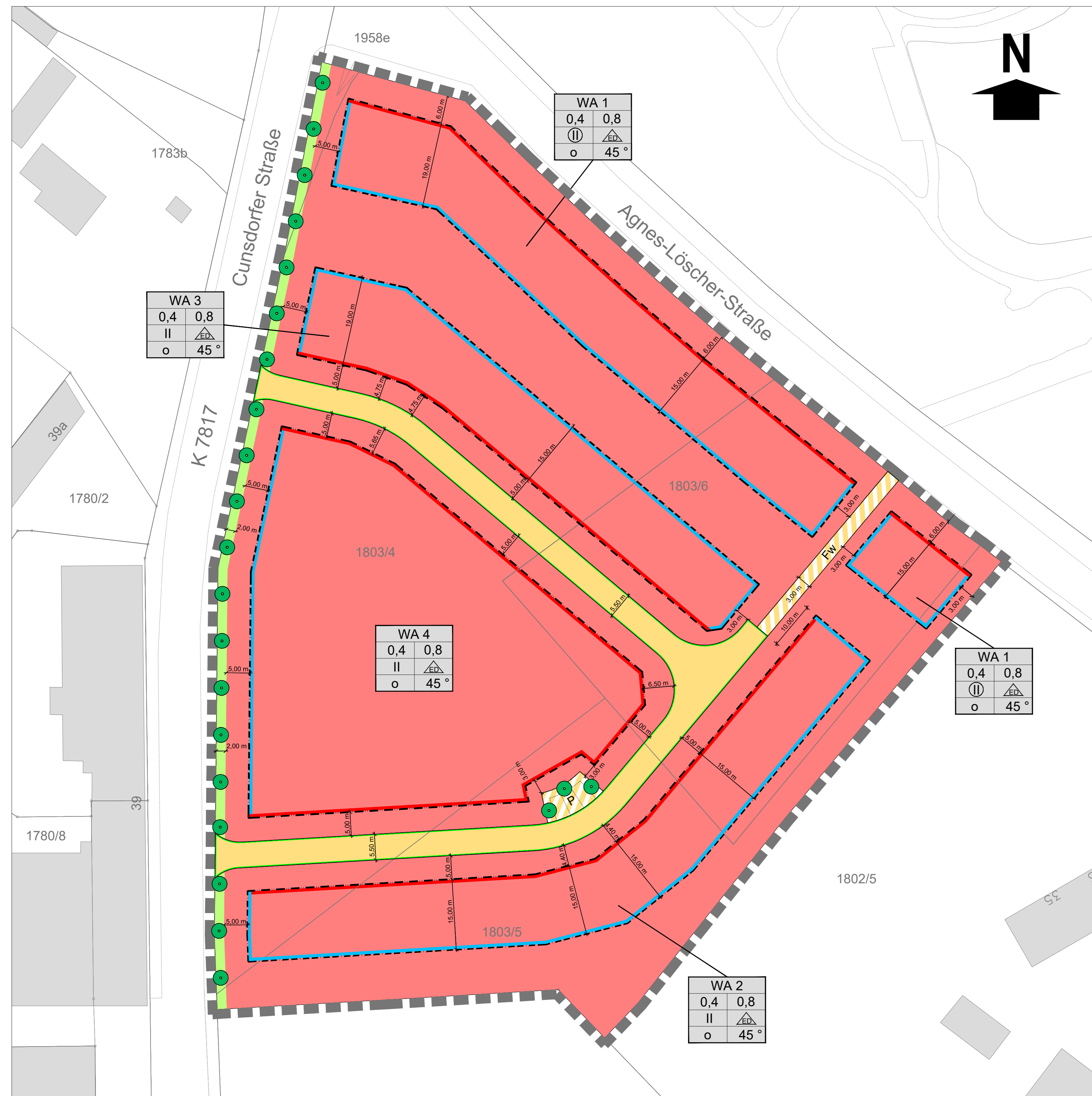


TEIL A - PLANZEICHNUNG



Festsetzungen durch Planzeichen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z. B. GRZ 0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl
- z. B. GRZ 0,4 höchstzulässige Geschoßflächenzahl
- z. B. II Anzahl der Vollgeschosse als zwingende Festsetzung
- z. B. II höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

- o offene Bauweise
- nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fw Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg

P Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz

5. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

7. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Baugebietsnummer	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	zulässige Hausformen
Bauweise	Dachneigung

8. Sonstige Planzeichen

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

9. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen, nachrichtliche Übernahme)

Flurstücksgrenzen / - nummer

Gebäudebestand

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1, NR. 1 BAUGB)

- (1) Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4:
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig.
- (2) Unzulässigkeit ausnahmsweise zulässiger Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1, NR. 1 BAUGB)

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 ist die höchstzulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 ist die höchstzulässige Geschosflächenzahl nach § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist die Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO mit 2 zwingend festgesetzt.
- (4) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 - WA 4 ist die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO mit 2 festgesetzt.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, BAUWEISE (§ 9 ABS.1, NR. 2 BAUGB)

- (1) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zulässig.
- (2) Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sowie private Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 in einem Abstand von mindestens 6,0 m hinter der zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 - WA 4 in einem Abstand von mindestens 5,0 m hinter der Straßengrenze zulässig.
- (3) Private Stellplätze nach § 12 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Kraft-Wärme-Kopplung sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.

4. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 ABS.1, NR. 24 BAUGB)

- (1) Auf der Grundlage des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens wird festgesetzt, dass in dem der westlichen Plangebietsgrenze am nächsten gelegenen Baugrundstück des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 Wohnräume, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen und Außenwohnbereiche (Terrassen), nicht an der westlich gelegenen Gebäudesite anzuordnen sind.

5. STADTTECHNISCHE VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS.1, NR. 14 BAUGB), VERSORGUNGSLEITUNGEN UND FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 ABS.1, NR. 21 BAUGB)

- (1) Stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen sind regelmäßig im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich für diesen Nutzungszweck ausreichend gesicherten Raum zu verlegen.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS.1, NR. 25 BAUGB)

- (1) Die zeichnerisch festgesetzten Einzelgehölzpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentlicher Parkplatz" sind in der Pflanzqualität Baumschulware, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm, mit Ballen, herzustellen. Dazu sind Laubbäume gemäß Artenliste A anzupflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibeck im Boden zu verankern und mit einem Verdunstungsschutz zu versehen. Die Bäume sind mit Sträuchern der Artenliste B in der Pflanzqualität verpflanzter Strauch, Höhe 60 bis 100 cm in einer Pflanzdichte von 1,5 Stück/ m² zu unterpflanzen.
- (2) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der Artenliste A oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- (3) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gründerisch zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- (4) An Einmündungen zum öffentlichen Straßenraum sind Sichtflächen für die Anfahrtricht nach RAS-K-1 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronensatz in mindestens 2,50 m Höhe.
- (5) Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgange Gehölze und Pflanzen sind gemäß der jeweiligen Artenliste zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 89 SÄCHSBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- (1) Für alle Gebäude in den Baugebieten sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 45° zulässig.
- (2) Für die Dacheindeckung sind nur nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien zulässig.
- (3) An Fassaden sind Materialimitationen, glänzende Materialien und grelle Farbgebungen unzulässig.
- (4) Selbstklebende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (5) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

- (1) Stellplätze, Wege und Zugänge innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- (2) Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

3. EINFRIEDUNGEN

- (1) Als Einfriedungen sind nur Zäune und Heckenpflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante zulässig. Blickdichte Einfriedungen und Mauern sind unzulässig.
- (2) Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von 0,15 m zu errichten. Sockelmauern sind nicht zulässig.
- (3) Für Heckenpflanzungen zur Einfriedung der Grundstücke sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

III. HINWEISE

- (1) Der natürliche Oberboden (Mutterboden) ist vor Beginn der Bauarbeiten gemäß § 202 BauGB und § 1 BBOdSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.
- (2) Bodenfunde gemäß § 20 SächsSchG sind bei der Denkmalschutzbehörde meldepflichtig. Die auszuführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- (3) Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.
- (4) Die Stadt Reichenbach befindet sich in der Erdbebenzone 1, auf die Beachtung der Vorgaben der DIN 4149:2005-4 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" wird hiermit hingewiesen.
- (5) Auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen nach § 7 und § 26 des Sächsischen Vermessungsgesetzes (SächsVermG) wird hingewiesen.

EMPFEHLUNGEN FÜR ANPFLANZUNGEN

ARTENLISTE A (STANDORTGERECHTE EINHEIMISCHE BÄUME)

- | | |
|---------------------|--------------------|
| Bäume 1. Ordnung | Begahorn |
| Acer pseudoplatanus | Rotbuche |
| Fagus sylvatica | Stieleiche |
| Quercus robur | Traubeneiche |
| Quercus petraea | Gemeine Esche |
| Fraxinus excelsior | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Winterlinde |
| Tilia cordata | Tilia platyphyllos |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

- | | |
|------------------|------------|
| Bäume 2. Ordnung | Feldahorn |
| Acer campestre | Vogelbeere |
| Sorbus aucuparia | |

Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze.

ARTENLISTE B (STANDORTGERECHTE EINHEIMISCHE STRÄUCHER)

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| Sträucher: | Haselnuss |
| Corylus avellana | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Pflaumentischchen |
| Crataegus laevigata | Schlehe |
| Euonymus europaeus | Kreuzdorn |
| Prunus spinosa | Himbeere |
| Rhamnus cathartica | Brombeere |
| Rubus idaeus | Strauchweiden |
| Rubus fruticosus | Schwarzer Holunder |
| Salix spec. | Gemeiner Schneeball |
| Sambucus nigra | Wildrosen |
| Viburnum opulus | Hartriegel |
| Rosa spec. | Holzappel |
| Cornus sanguinea | Wildbirne |
| Malus sylvestris | |
| Pyrus pyrarster | |

Liste C - ARTENNEGATIVLISTE

- | | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Cotoneaster spec. | Zwergmispeln insbes. als Bodendecker |
| Chamaecyparis spec. | Scheinzypresse |
| Juniperus spec. | Zypressengewächse |
| Picea spec. | Fichten - Silber/Blau/ Stechfichten |
| Thuja spec. | Lebensbäume/ Zypressengewächse |

VERAHERNSVERMERKE

Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich stimmt mit dem amtlichen Nachweis im Liegenschaftskataster mit Stand vom überein.

Plauen, den Siegel LRA Vogtlandkreis
Amt f. Kataster u. Geoinformation

1. Der Stadtrat der Stadt Reichenbach im Vogtland hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Wohnen am Stadtpark" Reichenbach im Vogtland gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt "Reichenbacher Anzeiger" am ortsüblich bekannt gemacht.

Reichenbach im Vogtland, den Siegel Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Reichenbach im Vogtland hat in seiner Sitzung am den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Wohnen am Stadtpark" Reichenbach im Vogtland, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textliche Festsetzungen sowie der Begründung in der Fassung vom gebilligt und die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom wurden mit Veröffentlichung durch elektronische Ausgabe als amtliche Bekanntmachung der Stadt Reichenbach im Vogtland auf deren Internetseite und darüber hinaus im Reichenbacher Anzeiger Nr. ... vom ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, erfolgte vom bis während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Reichenbach im Vogtland sowie im Internet auf der Homepage der Stadt Reichenbach im Vogtland und im Zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen. In der Stadtverwaltung Reichenbach im Vogtland konnten Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Niederschrift gegeben bzw. schriftlich geltend gemacht werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert. Gleichzeitig wurden sie über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Reichenbach im Vogtland, den Siegel Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Reichenbach im Vogtland hat in seiner Sitzung am die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Grundstückseigentümern (§ 3 und 4 BauGB) beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Reichenbach im Vogtland, den Siegel Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Reichenbach im Vogtland hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 19 "Wohnen am Stadtpark", bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textliche Festsetzungen mit Stand vom als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom wurde gebilligt. Der Oberbürgermeister wurde beauftragt, die Genehmigung der Satzung zu beantragen.

Reichenbach im Vogtland, den Siegel Oberbürgermeister

5. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Wohnen am Stadtpark" Reichenbach im Vogtland in der Fassung vom wurde mit Bescheid des Landratsamtes Vogtlandkreis Az: erteilt.

Reichenbach im Vogtland, den Siegel Oberbürgermeister

6. Ausfertigungsvermerk: Der Bebauungsplan Nr. 19 "Wohnen am Stadtpark" Reichenbach im Vogtland in der Fassung vom stimmt mit der auf der Stadtratsitzung vom beschlossenen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Wohnen am Stadtpark" überein und wurde am ausgefertigt.

Reichenbach im Vogtland, den Siegel Oberbürgermeister

7. Die Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden mit Veröffentlichung durch elektronische Ausgabe als amtliche Bekanntmachung der Stadt Reichenbach im Vogtland auf deren Internetseite und darüber hinaus im Reichenbacher Anzeiger Nr. ... vom ortsüblich bekannt gemacht und wurden im Internet auf der Homepage der Stadt Reichenbach im Vogtland und im Zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen veröffentlicht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 - 42, und 44 BauGB sowie § 4 SächsGemO in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2003 (SächsGVBl. S. 55, 159), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.03.2013 (SächsGVBl. S. 158)) hingewiesen worden.

Reichenbach im Vogtland, den Siegel Oberbürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Wohnen am Stadtpark" Reichenbach im Vogtland ist am in Kraft getreten.

Reichenbach im Vogtland, den Siegel Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist

SATZUNG DER STADT REICHENBACH IM VOGTLAND ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "WOHNEN AM STADTPARK" REICHENBACH IM VOGTLAND

Nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 89 Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), hat der Stadtrat der Stadt Reichenbach im Vogtland in der öffentlichen Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 19 "Wohnen am Stadtpark" Reichenbach im Vogtland, Stand mit Beschluss-Nr. als Satzung beschlossen.

Bestandteile der Satzung: Der Bebauungsplan Nr. 19 "Wohnen am Stadtpark" Reichenbach im Vogtland besteht aus: - Teil A Planzeichnung - Teil B Textliche Festsetzungen

Die Begründung, Stand wurde am gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 19 "Wohnen am Stadtpark" Reichenbach im Vogtland tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Reichenbach im Vogtland, den Siegel Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN CA. M 1 : 10 000



Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

Planbearbeitung:			
bearbeitet	Datum	Zeichen	
gezeichnet	31.03.2018	Lantzsich	
geprüft	31.03.2018	Lantzsich	
geprüft	31.03.2018	Lantzsich	

Auftraggeber:	Stadtverwaltung Reichenbach im Vogtland SG Stattenentwicklung/-planung/ Bauordnung Markt 1 08468 Reichenbach	
Planinhalt:	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Bebauungsplan Nr. 19 "Wohnen am Stadtpark" Reichenbach im Vogtland	Planstand: Entwurf i.d. Fassung v. 16.04.2018 Maßstab: 1:500