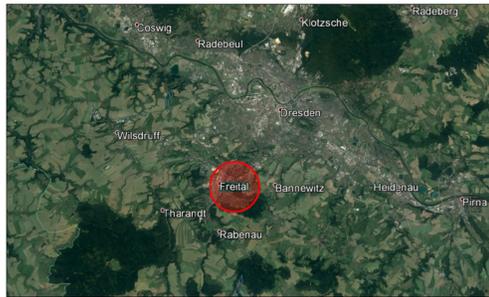


### Übersichtskarte Freital und Umgebung



### Übersichtskarte Plangebiet



# BEBAUUNGSPLAN "Sondergebiet private Gartenanlage" Flurstücke 188/221 und T.v. 202/2 der Gemarkung Zauckerode



#### TEIL A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN ( BauGB, BauNVO, PlanV 90 )

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Sondergebiet private Gartenanlage (SO) nach § 10 BauNVO
- MAS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
50m<sup>2</sup> maximale Grundfläche des Wochenendhauses  
Bauweise, offener, nur Einzelhäuser zulässig. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist unzulässig.  
TH = 2,75m maximale Traufhöhe entsprechend Nutzungsschablone bezogen auf die jeweilige festgesetzte OK FFB EG über NfN  
FH = 4,25m maximale Firsthöhe entsprechend Nutzungsschablone bezogen auf die jeweilige festgesetzte OK FFB EG über NfN  
205,50 je Parzelle festgeschriebene OK FFB EG über NfN in m
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung  
Stellplätze  
Fußweg
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**  
private Grünfläche im Eigentum des Ziegelwerkes Eder GmbH  
Die Grünfläche ist als Wasserfläche mit Erhalt der Baum- und Strauchpflanzungen (Kinnzeichnung als Baum, Strauch Bestanz) gemäß des Planfeststellungsbeschlusses zum Tagebau Freital vom 31.05.2000 zu erhalten.  
private Grünfläche der Parzelleneigentümer
- MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Baum, im Bestand  
Zwängend zu erhalten, da es sich um Ausgleichspflanzungen gemäß Planfeststellungsbeschluss zum Tagebau Freital vom 31.05.2000 handelt.  
Strauch im Bestand  
Waldgebiet  
Bestandsbäume innerhalb der Gärten, welche zu erhalten sind  
Bestandsbäume  
Baumverlust  
1000 Nummer gemäß Baumliste, z.B. Nr. 1000  
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
SD Satteldach  
Die zulässige Dachneigung beträgt 15° - 20°.  
Firschtung  
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 20°. Die Firschtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE/ INFORMELLE PLANDARSTELLUNG**  
188 221 Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenzen  
Grundstückskennziffer  
Abgrenzung Garte-parzellen geplant  
3,5 Bemaßung in m  
205,50 Höhenpunkte Bestand über NfN in m  
Grenze Gemarkung
- ZEICHENERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**  
1. Art der baulichen Nutzung  
2. maximale Grundfläche Wochenendhaus  
3. Bauweise  
4. maximale Traufhöhe in m  
5. Zahl der Vollgeschosse  
6. maximale Firsthöhe in m  
7. Dachform  
8. Dachneigung

#### TEIL B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 geändert worden ist  
Planzeichenebene (PlanV 90) vom 19. April 1990  
Sächsisches Naturdenkmalgesetz (SächsNDMG) vom 06. Juni 2013, das zuletzt durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. April 2015 geändert worden ist  
Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 geändert worden ist  
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 geändert worden ist
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
1.1 Sondergebiet private Gartenanlage (SO) nach § 10 BauNVO.  
(1) Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete.  
(2) Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.  
Im Vorabengebiet (Sondergebiet private Gartenanlage) sind Wochenendhäuser zulässig, deren Grundrisse und Erschließung den Anforderungen für temporäres Wohnen entsprechen. Eine dauerhafte Wohnnutzung der Gärten ist nicht zulässig. Eine Weitervermietung wird ausgeschlossen. Nebenanlagen sind nicht zulässig.
  - MAS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
2.1 Für die einzelnen Parzellen ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der im Plan festgesetzten Baugrenzen und der Nutzungsschablone.  
2.2 Für jede Parzelle sind Höhenbezugspunkte ab OK FFB EG festgelegt.
  - BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**  
3.1 Für das Baugelände ist eine offene Bauweise mit der Maßgabe zur Einzelhausbebauung festgesetzt.  
3.2 Der Abstand zwischen Baugrenze und Parzellengrenze/Grundstücksgrenze beträgt mindestens 3m.
  - STELLPLÄTZE**  
4.1 Auf jedem Parzellengrundstück ist ein Stellplatz nachzuweisen. Der Parzelle 7 werden zwei Stellplätze zugeordnet. Die erforderlichen Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig und sind direkt an der zweckbestimmten Verkehrsfläche des Grundstücks anzuordnen. Die Lage wird durch den Rechtsplan vorgegeben.  
4.2 Die Zuwegung und die PKW-Stellplätze sind in wasserundurchlässigem Belag auszuführen.  
4.3 Garagen und Carports sind nicht zulässig.  
4.4 Besucherparken ist entlang der Straße/Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung im eingangsnahen Bereich der jeweiligen Gartenparzelle parallel zur Fahrtrichtung möglich.
  - VERKEHRSFLÄCHEN**  
5.1 Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Gerhart-Hauptmann-Straße, parallel zur südlichen Grundstücksgrenze.  
Die 3,00m breite Zufahrt ist mit Aufweitung im Karvenbereich als Rasengetriebe- und in der Grünfläche geführt und gehört als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung den künftigen Parzelleneigentümern. Die Gartenparzellen selbst werden über eine 6,00m breite Vegetationsfläche mit sandgeschütteter Decke erschlossen. Diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist entlang den Parzellengrenzen zugehörig. Auf dieser Teilfläche ist das Besucherparken parallel zur Fahrtrichtung vorgesehen. Die gesamte Verkehrsfläche obliegt in der Unterhaltung den Parzelleneigentümern.
  - ENFRIEDUNGEN**  
6.1 Einfriedungen der Gartengrundstücke können als Strauchhecken (einheimische Laubgehölze) mit hinterstem Maschendrahtzaun/ Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m ausgeführt werden. Sie sind in einem Abstand von mindestens 0,25 m von der Straßenbegrenzungslinie auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.  
6.2 Einfriedungsmauern und geschlossene Betonsektel sind nicht zulässig.
  - MEDIENANSCHLUSS**  
7.1 Das Plangebiet erhält einen Hauptanschluss für Strom und Trinkwasser. Jede Gartenparzelle erhält eine Strom- und eine Trinkwasserunterverteilung.  
7.2 Der Anschluss des anfallenden Schmutzwassers erfolgt am Schacht ZA050097 des öffentlichen Schmutzwasserkanals im Schachtweg. Der Übergangspunkt befindet sich im Bereich der neuen Zufahrt an die neu zu errichtende Entwässerungsleitung über das Flurstück 188/221.  
7.3 Regenwasser ist in einer Zisterne zurück zu halten. Der Überlauf ist in eine Versickerungsanlage einzuleiten.
  - GESTALTUNG DER GEBÄUDE**  
8.1 Gebäudegröße  
Die innerhalb der Baugrenzen zu errichtenden Gebäude haben eine Grundfläche von maximal 50m<sup>2</sup>.  
8.2 Dachform - Dachneigung, Firschtung  
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 20°. Die Firschtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.  
8.3 Terrassen  
Ausnahme zulässig lt. § 31 BauGB sind Terrassen mit einer maximalen Grundfläche von 15m<sup>2</sup> außerhalb der Baugrenzen. Die Terrassen muss zwingend an das Wochenendhaus angrenzen und darf nicht fest überbaut werden.  
8.4 Gebäudehöhen  
Das Wochenendhaus ist auf ein Vollgeschoss mit einer maximalen Traufhöhe von 2,75m und einer maximalen Firsthöhe von 4,25m begrenzt. Als Bezugspunkt gilt die im Plan festgesetzte Höhe ab OK FFB EG.  
8.5 Geländeveränderungen  
Für die Errichtung von Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten ist die Veränderung des natürlichen Geländes durch Aufschütten oder Abtragen möglich soweit es bau- bzw. verkehrstechnische Belange erfordern. Die Angleichung des Geländes erfolgt für jedes Grundstück separat. Bei stark fallender Geländeform kann im hausnahen Bereich bis 5m im Sinne der Ausübung einer Sockelzone das Gelände horizontal nivelliert werden.  
8.6 Materialien  
Die Gebäude sind in Holzbauelementen auszuführen. Eine nach außen sichtbare Holzschalung wird gefordert. Als Dachdeckung sind Bahndeckung, Bituminöse Schuppendeckung oder Verblenden zu verwenden.  
8.7 Fenster  
Fenster sind in stehenden Rechteckformaten auszuführen. Dachfenster sind zulässig. Verspiegelte Glasflächen sind nicht zulässig.
  - BODENSCHUTZ**  
9.1 Der anfallende Bodenaushub ist vorrangig auf dem Grundstück wiederzuverwerten, z.B. durch Massenausschleif im Baugelände bzw. durch flächenhafte Entfüllung.  
9.2 Abzutragender kulturlastiger Oberboden (Mutterboden) ist bei Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermischung zu schützen.  
9.3 Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind zu vermeiden.  
9.4 Sollten im Zuge der Erdarbeiten und sonstigen Bauarbeiten unbekannte Kontaminationsherde (z.B. verdeckte Deponien, Chemikalien usw.) berührt oder angeschnitten werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden (LFA, Sächsische Schweiz - Oberbergamt Freiberg) unverzüglich zu benachrichtigen. Bei Auffinden von Kontaminationen sind Arbeiten zur Erkundung, Sicherung/ Sanierung und Entsorgung durch den Bauherrn zu veranlassen. Die hierfür anfallenden Kosten sind von den Bauherrn zu tragen.  
9.5 Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt (wie z.B. Bodenvorfunde, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein oder Metall, bearbeitetes Holz, Steinsetzungen), ist dies unverzüglich dem Landratsamt, Interner Denkmalschutzbehörde, anzuzeigen. Der Fund oder die Fundstelle ist vorerst in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.
  - ARCHÄOLOGISCHE HINWEISE**  
Bodenfunde (zufällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie (Tel. 0351-802050) - Gebietsreferent Herr Markitzki - zu melden. Fundstellen sind zwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodenfundamente entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die erforderlichen Bodenproben und die Entdeckungsskizze sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern die zuständige Fachbehörde nicht mit einer Verletzung der Frist einverstanden ist (§20 SächsNDMG).  
9.6 Die Errichtung von Kulturdenkmälern ist bei Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermischung zu schützen.  
9.7 Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt (wie z.B. Bodenvorfunde, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein oder Metall, bearbeitetes Holz, Steinsetzungen), ist dies unverzüglich dem Landratsamt, Interner Denkmalschutzbehörde, anzuzeigen. Der Fund oder die Fundstelle ist vorerst in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.
  - MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 UND 25 BAUGB)**  
Baumpflanzungen  
Für das Flurstück 406 der Gemarkung Döhlen sind 23 hochstämmige Obstgehölze als Ersatzpflanzung vorgesehen.  
Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen als Sichtschutz und als Abschluss des Grünbereiches zur Bebauung Am Pulverturm zu pflanzen.
  - SONSTIGES**  
Pflanzungen mit Nadelgehölzen sind untersagt.
- Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastralmäßigen Bestand und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat am 01.12.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet private Gartenanlage" in Freital-Zauckerode beschlossen.  
Freital, Rumburg Oberbürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 08.12.2018 beschlossen.  
Freital, Rumburg Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 27.04.2018 öffentlich in der Stadterverteilung ausliegen und waren im Zentralen Landesportal Bauabplanung unter www.bauabplanung.sachsen.de eingestellt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 16.03.2018 im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Freital, Rumburg Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 19.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.  
Freital, Rumburg Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Freital hat am ..... die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Freital, Rumburg Oberbürgermeister
- Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... beschlossen.  
Freital, Rumburg Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... erneut öffentlich in der Stadterverteilung ausliegen und waren im Zentralen Landesportal Bauabplanung unter www.bauabplanung.sachsen.de eingestellt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ..... im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Freital, Rumburg Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.  
Freital, Rumburg Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Freital hat am ..... die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Freital, Rumburg Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Freital hat am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.  
Freital, Rumburg Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, wird hiermit ausgefertigt.  
Freital, Rumburg Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Freital, dem Freitaler Anzeiger, ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Freital, Rumburg Oberbürgermeister

### Anlage 2 zur Vorlage B 2018/049

<b>ARCHITEKTURPLAN</b> Dipl.-Ing. Hardy Wolf Freier Architekt VDA		<b>AUFTRAGGEBER</b> <b>EDER</b> ZIEGELWERK FREITAL Wilsdruffer Str. 25 01705 Freital	
BURGWARDSTRASSE 77A * 01705 FREITAL TEL. 0351/650 51 15 * Fax. 0351/650 51 16			
<b>PROJEKT</b> BEBAUUNGSPLAN "Sondergebiet private Gartenanlage" Flurstücke 188/221 und T.v. 202/2 der Gemarkung Zauckerode			
DATUM	BEARBEITER	ENTWURF	BAUHER
06.08.2018	Grumbt	WOLF	Ziegelwerk Eder
MASSTAB		MASSTAB	
M 1:500		M 1:500	