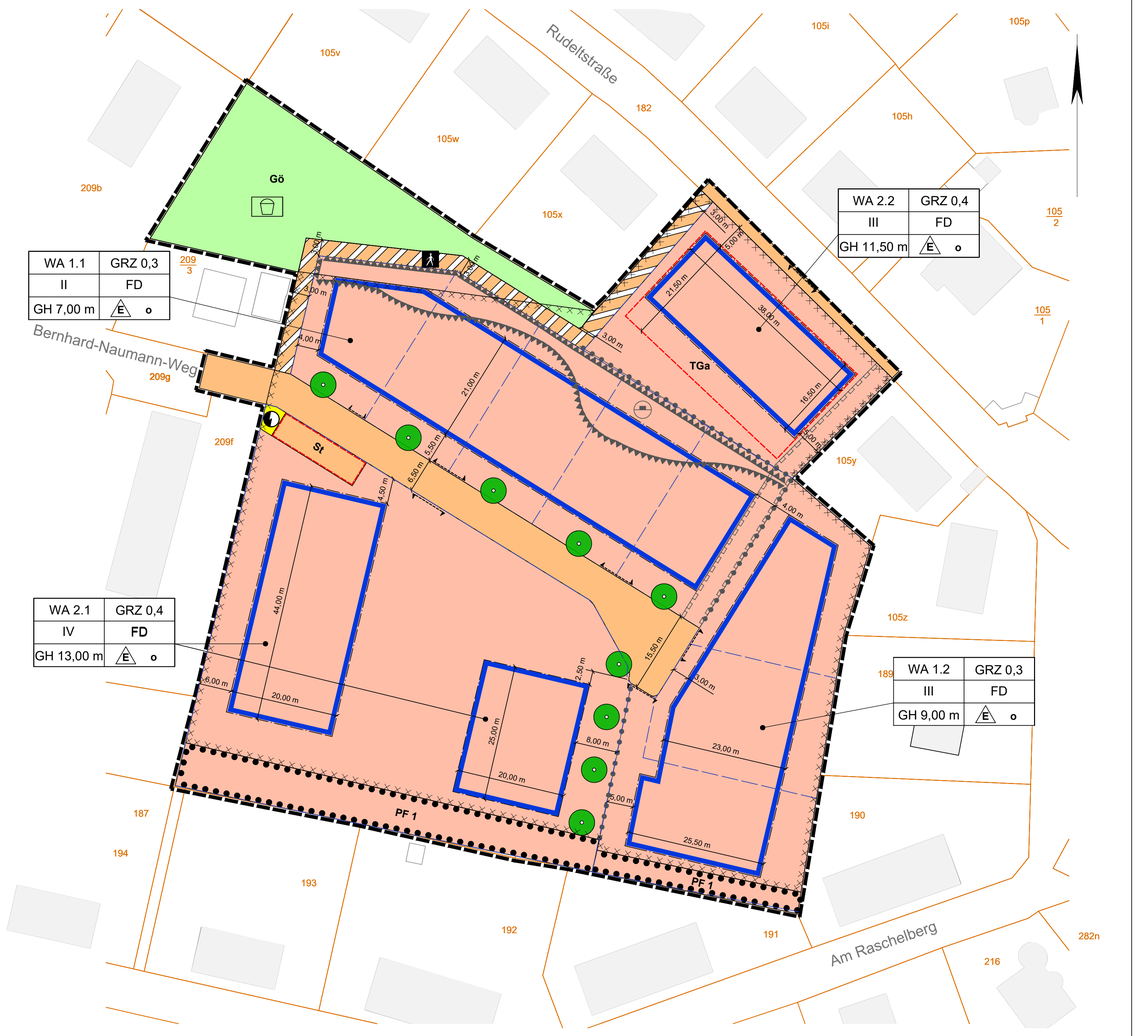
Teil A Planzeichnung



Teil A PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I.PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

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

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

II — zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

GH 7,00 m — zulässige maximale Gebäudehöhe in Metern

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußweg

Einfahrtsbereich

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Trafostation

6. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gö — öffentliche Grünfläche (Gö)

Zweckbestimmung: Spielplatz

7. Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PF 1 — Fläche mit Pflanzbindungen

Pflanzbindung Baum

9. sonstige Planzeichen

9.1. mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche Begünstigste Versorgungsunternehmen: Technische Werke Freital GmbH, Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH

9.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

TGa — Tiefgarage

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 4 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs.1 Sächs.BO)

1.1 Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Sächs.BO)

FD — Flachdach

III. Hinweise/ Kennzeichnungen

1. Planzeichen der Kartengrundlage

419/3 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

7.00m — Bemaßung in Meter, z.B. 7,00 m

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Geschossigkeit	Dachform
maximale Gebäudehöhe	Bauweise

Für die Baufelder gilt:

WA 1.1	GRZ 0,3
II	FD
GH 7,00 m	E o

WA 1.2	GRZ 0,3
III	FD
GH 9,00 m	E o

WA 2.1	GRZ 0,4
IV	FD
GH 13,00 m	E o

WA 2.2	GRZ 0,4
III	FD
GH 11,50 m	E o

3. Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Fläche deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist

Teil B Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO).
Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird in den WA 1.1 und WA 1,2 mit 0,3 und in den WA 2.1 und WA 2.2 mit 0,4 festgesetzt.

2. Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittige Straßenhöhe und mittige Anliegerbreite des an das Grundstück angrenzenden Abschnittes der vorhandenen Erschließungsstraße bzw. der Rudeltstraße.

Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt:
- im Wohngebiet WA 1.1 mit 7,00 m,
- im Wohngebiet WA 1.2 mit 9,00 m,
- im Wohngebiet WA 2.1 mit 13,00 m,
- im Wohngebiet WA 2.2 mit 11,50 m

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt:
- im Wohngebiet WA 1.1 mit 2 Vollgeschossen,
- im Wohngebiet WA 1.2 mit 3 Vollgeschossen,
- im Wohngebiet WA 2.1 mit 4 Vollgeschossen,
- im Wohngebiet WA 2.2 mit 3 Vollgeschossen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise
Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.
Im WA 1.1. und 1.2 sind nur Einfamilienhäuser zulässig.
Im WA 2.1. und 2.2 sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig

Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
Innerhalb der WA 2.1 und WA 2.2 ist eine Überschreitung der Baugrenze zur Ausbildung von:
- Terrassen um maximal 3,00 m
- Balkonen und Vordächern von Hauseingängen um maximal 1,60 m zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgarage
Innerhalb der WA 1.1 und WA 1.2 sind 2 Stellplätze/ Garagen pro Einzelhaus nachzuweisen, hier sind Stellplätze/Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im WA 2.1 sind mindestens 1,5 ebenerdige Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen.
Im WA 2.2 sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Die Stellplatzanlage ist in Form einer Tiefgarage in der durch Planeintrag festgesetzten Fläche TGa herzustellen.
Die festgesetzte Umgrenzung der zulässigen Tiefgarage darf für Lichtschächte um bis zu 1 m überschritten werden. Die Lichtschächte sind ebengleich mit der jeweiligen Geländeoberfläche einzubauen.

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

Straßenverkehrsflächen
Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist als öffentlicher Straßenraum in Form einer Mischverkehrsfläche zu gestalten. Öffentliche Stellplätze sind gemäß Plandarstellung herzustellen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als öffentlicher Fußweg anzulegen.

Einfahrten an Grundstücken
Die in der Plandarstellung festgesetzten Grundstückszufahrten sind einzuhalten.

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs.1, Nr.12 BauGB)
An die Erschließungsstraße für das Baugebiet ist eine Trafostation zu errichten.

7. öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die öffentliche Grünfläche Gö mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist als naturnaher Spielbereich für Kinder von 6-12 Jahren zu gestalten.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind unter der Geländeoberfläche liegende Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien zulässig (kaltes Nahwärmenetz). Die Pflanzstandorte sind in Anpassung an das Nahwärmekonzept auszuführen, vorrangig sind die Randbereiche mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es gilt Pflanzliste 1.

8. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Im nördlichen Teil des WA 1.1 sind zur Herstellung ebener Grundstücksflächen Aufschüttungen bis 2 m Höhe zulässig. Der nördliche Rand der Aufschüttung kann gegenüber den Nachbargrundstücken mit Stützmauern abgefangen werden, die eine sichtbare Höhe von <2 m aufweisen müssen.

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

Flächenbefestigung
Für die Befestigung von PKW- Stellplätzen und Zuwegungen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässige und begrünte Beläge (z.B. Rasensteine/ Schotterrasen) zu verwenden.

Kompensationsmaßnahme Artenschutz
An den mehrgeschossigen Gebäuden in den WA 2.1 und WA 2.2 sind Nistkästen für Gebäudebrüter anzubringen: je Haus für den Hausrotschwanz 2 Kästen für Nischenbrüter und für den Haussperling 2 Sperlingskolonieháuser.

Niederschlagswasserbewirtschaftung
Anfallendes Niederschlagswasser ist aufgrund der vorgegebenen Einleitmenge QDr = 20 l/s über eine Retentionsanlage abzuleiten. Die Regenrückhaltung ist als Stauraumkanal im öffentlichen Straßenverkehrsraum zu realisieren.
Auf den Grundstücken der WA 2.1 und WA 2.2 ist eine private Vorentlastung durch Regenrückhaltung auf den Grundstücken zu schaffen.

10. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in den WA 1.1 und WA 2.2 ausgewiesene Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist mit Leitungsrechten zugunsten der Technischen Werke Freital GmbH und der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH zu belasten.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

Einsatz erneuerbarer Energien
Innerhalb der WA 1.1 bis WA 2.2 sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlagen zulässig. Solaranlagen dürfen nicht über die Dach- und Wandflächen der jeweiligen Staffelgeschosse hinausgehen. Windkraftanlagen sind unzulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche können Kollektoren zur Nutzung von Erdwärme für die Herstellung eines kalten Nahwärmenetzes eingebracht werden.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern
Die Fläche PF 1 mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als freiwachsende Hecke mit Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Im Zuge von Pflegemaßnahmen ist ein abschnittsweises auf-Stock-Setzen der Gehölze zulässig. Ergänzende Pflanzungen sind mit einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 auszuführen.
Die Anpflanzung von Koniferen ist innerhalb der Fläche PF 1 nicht zulässig.
Qualität und Großenbindung: Baum - Hochstamm, StU 12-14 cm

Entlang der Planstraße sind innerhalb der Privatgrundstücke des WA 1.1 entsprechend der Plandarstellung mittelkronige Laubbäume einer Art gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Qualität und Großenbindung: Baum - Hochstamm 4x v., mit Ballen, StU 20-25 cm

Fassadenbegrünung:
Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, sind mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen.
Es ist pro angefangene 5 m Wandfläche eine Pflanze gemäß Pflanzliste 4 vorzusehen.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und je angefangener 100 m² bebauter Grundfläche ist mindestens ein standortgerechter kleinkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Obstbäume:	
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Kulturapfel in Sorten
Prunus avium	Kultur-Süßkirsche in Sorten
Pyrus communis	Kulturbirne in Sorten
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Sträucher	
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa canina	Gemeine Heckenrose

Pflanzliste 2

Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sträucher	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna / laevig.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Pflanzliste 3

Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie
Prunus avium ´Plena´	Vogel-Kirsche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Pflanzliste 4

Klettergehölze	
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Rosa spec.	Kletterrosen
Clematis spec.	Waldrebe, Clematis

II. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn die Beseitigung der Bodenbelastungen erfolgt ist und dies von der zuständigen Bodenschutzbehörde bestätigt wurde.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 SächsBO)

Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Bei allen Gebäuden ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden, dabei darf die Grundfläche des obersten Geschosses maximal 70 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. In den Baugebieten sind technisch bedingte Aufbauten auf den Dächern nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über dem Dachabschluss bzw. der Attika zulässig. Diese technisch bedingten Aufbauten müssen um mindestens ihre Höhe über dem Dachabschluss bzw. der Attika von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sein. Ausnahmen sind für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig, wenn sie gestalterisch integriert sind. Die Außenwände des obersten Geschosses müssen mindestens 1,0m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

Als Dachform aller Haupt- und Nebengebäude sind nur begrünte Flachdächer zulässig.
Im Bereich der Rücksprünge der Staffelgeschosse sind befestigte Terrassen bis 12 m² zulässig.
Die Dachbegrünung ist mit einer Mindestaufbaustärke von 12 cm auszuführen.

Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind als Fassadenmaterialien nur zulässig: Holz, Putz, Mauer- und Natursteine. Nur für den Sockelbereich ist Sichtbeton zulässig.
Reflektierende bzw. glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Farbgestaltung der Fassaden (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Für die Farbgestaltung der Fassaden sind der umgebenden Bebauung angepasste gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne in Rot, Gelb, Grün, Blau etc. sowie Signalfarben und Leuchtfarben sind unzulässig.

Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)
Einfriedungen sind nur als Zäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken zulässig. Die Höhe der Zäune ist auf maximal 1,60 m begrenzt.
Für die Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich Hecken und Strauchpflanzungen, ist ein Mindestabstand von 0,5m erforderlich. Dies gilt nicht an Grenzen zu Fußwegen.

IV. Hinweise / Kennzeichnungen

Artenschutz
Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden.

Archäologische Fundstellen
Entsprechend § 20 SächsDSchG besteht die Verpflichtung, bei Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten auftretende Funde, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Bodenschutz
Die Flächen des ehemaligen Sportplatzes und der bereits abgebrochenen Turnhalle, (Flurstücke 209/1, 209/2 und 105b, Gemarkung Schweinsdorf) weisen nach vorhergehender Sanierungskonzeption Belastungen auf, die einer Sanierung bedürfen, um die vorgesehene Nutzung für Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Flächen gelten nicht als Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Sächsischen Altlastenkatasters (SALKA) und sind im Plan durch das Planzeichen 15.12 gekennzeichnet. Vorrangig handelt es sich bei den Belastungen um Schwermetalle im Bereich des ehemaligen Sportplatzes und organische Verschmutzungen im Bereich der ehemaligen Sporthalle. Als Sanierungszielwert wird die Bereitstellung dieser Fläche mit Material, das mindestens den Materialwerten für Bodenmaterial der Klasse 0 (BM-0) der Ersatzbaustoffverordnung, Anlage1, Tabelle 3 (ehem. Zuordnungswert Z 0 nach LAGA TR Boden) entspricht, festgelegt. Im Rahmen der Sanierung erfolgt ein Bodenaustausch des belasteten Materials im Bereich des Sportplatzes bis zu einer Tiefe von 0,5 m bis 1,1 m und im Bereich der ehemaligen Turnhalle von ca. 0,3 m unter GOK, eingebaut werden Böden mit der Materialklasse „BM-0" nach Ersatzbaustoffverordnung, Anlage 1, Tabelle 3 (ehem. Zuordnungswert Z 0 nach LAGA TR Boden). Entsprechende Zertifikate sind vor Einbau zur Prüfung und Freigabe vorzulegen.
Sämtliche Boden- und Tiefbauarbeiten im Rahmen des Vorhabens sind von einem Sachverständigen bzw. einer vergleichbaren Untersuchungsstelle, die über die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit verfügt (Sachverstand entsprechend BBodSchG) ingenieur- und fachtechnisch zu begleiten und in geeigneter Weise zu dokumentieren.

Die Sanierung erfolgt vor Veräußerung der Grundstücke durch den Vorhabenträger.

Radon
Da eine erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft nicht gänzlich auszuschließen ist, wird zum vorsorglichen Schutz empfohlen, grundsätzlich bei Neubauten einen Radonschutz vorzusehen oder die Prüfung der radiologischen Situation durch ein kompetentes Büro.

Trinkwasser
Die Trinkwasserversorgung des Wohngebiets wird über die Rudeltstraße hergestellt. Hierzu ist ein Vertrag zwischen dem Investor und der Wasserversorgung Weißeritzgruppe (WVW GmbH) abzuschließen, der die Voraussetzungen und Investitionen zur Trinkwasserversorgung des geplanten Wohngebiets regelt.

Schmutzwasser
In Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb c/o Technische Werke Freital erfolgt die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers über Schacht PO0M0325 in der 'Rudeltstraße' ins weiterführende Mischwassernetz.

Niederschlagswasser
Anfallendes Niederschlagswasser ist aufgrund der vorgegebenen Einleitmenge QDr = 20 l/s über eine Retentionsanlage abzuleiten. Die Regenrückhaltung ist als Stauraumkanal im öffentlichen Straßenverkehrsraum auszuführen.
Auf den Grundstücken der WA 2.1 und WA 2.2 ist eine private Vorentlastung durch Regenrückhaltung auf den Grundstücken zu schaffen.

Nach der Drosselung erfolgt die Weiterführung im Mischsystem in den Schacht PO0M0325 in der 'Rudeltstraße' ins Mischwassernetz der Stadt Freital.

Löschwasser
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Elektroenergie
Die Versorgung mit Elektroenergie ist am Standort durch die Freitaler Stadtwerke GmbH gesichert.

Öffentliche Beleuchtung
Die Errichtung einer öffentlichen Beleuchtungsanlage an der Erschließungsstraße ist durch den Investor vorgesehen.

Telekommunikationstechnische Versorgung
Die Versorgung für Telekommunikationstechnik ist am Standort durch die Freitaler Stadtwerke GmbH gesichert.

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB)
vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (Bundesgesetzblatt I, Seite 394) m.W.v. 01.01.2024

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt I, Seite 176) m.W.v.07.07.2023

Planzeichenverordnung (PlanzV)
vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert am 08. Dezember 2022 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2240) m.W.v. 14.12.2022

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
vom 6. Juni 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 451), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)
vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)
vom 9. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 62), zuletzt geändert am 28. November 2023 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 870)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
vom 3. März 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 229), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 705)

Verfahrensvermerke

Anlage 1 zur B 2025/005

0. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat am 10.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Rudeltstraße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2022 im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ortsüblich bekannt gemacht.

Freital,

Rumberg
Oberbürgermeister

1. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 30.05.2024 beschlossen.

Freital,

Rumberg
Oberbürgermeister

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes inklusive Begründung und aller Anlagen zur Begründung fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **01.07.2024** bis einschließlich **02.08.2024** statt.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB, mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift eingereicht werden können, am 28.06.2024 ortsüblich bekannt gegeben.

Freital,

Rumberg
Oberbürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 01.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Freital,

Rumberg
Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Freital hat am ..... die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Freital,

Rumberg
Oberbürgermeister

5. 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 gebilligt.

Freital,

Rumberg
Oberbürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, wird hiermit ausgefertigt.

Freital,

Rumberg
Oberbürgermeister

7. 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 Nr. ..... 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,

Rumberg
Oberbürgermeister

8. Vermerk über die Übereinstimmung des Katasterbestandes

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

..... Vermessungsamt

Anlage 1 zur B 2025/005

Große Kreisstadt Freital

Bebauungsplan "Wohnbebauung Rudeltstraße"

Gemarkung Freital-Schweinsdorf

Bebauungsplan:
Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH (FPE)
01705 Freital, Hainsberger Straße 1
Tel.:0351/ 6476710

Planung:
Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasastraße 8
01219 Dresden
Tel.:0351/877340

Maßstab 1 : 500

Planungsstand: März 2024
mit redaktionellen Ergänzungen gemäß Abwägung vom 27.03.2025

2144/CAD/B-Plan 950x743