

ZEICHENERKLÄRUNGEN:
I. Planzeichen nach Planzeichenverordn.

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
WA	
Maß der baulichen Nutzung	
0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)
Bauweise	
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO)	
Einzelhäuser und Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	
offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	
Verkehrsfächen	
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Straßenbegrenzungslinie	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Regelungen für Stadterhaltung u. Denkmalschutz	
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: "Reuterstufen" mit Darstellung Übergangsbereich (§ 9 Abs. 6 BauGB - nachrichtliche Übernahme)	
Grünflächen	
Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
private Grünfläche	
Hauptversorgungsleitungen	
Versorgungsleitung (unterirdisch) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) (Leitungsbestand digitalisiert aus übergebenen Bestandsunterlagen der Leitungsträger Stand 01-02/2022)	
Sonstige Planzeichen	
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
zu belastende Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gas- und Trinkwasserversorgung (Bestand)	
zu belastende Flächen mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Hinterlieger (Planung)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	
Hausstyp	
Zahl Vollgeschosse	
max. Traufhöhe (TH)	
bestehende Flurstücksgrenzen	
Flurstücksnummer	
Höhenlinien mit Höhenansrieb (nachrichtliche Übernahme - digitalisiert) (WMS Höheninformationen Sachsen von Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen - GeosN; Datum 07.03.2023; Erzeugung 29.01.2014; Revision 01.04.2021)	
Parzellierung geplant	
Fernwasserleitung DN 500 GG (Schutzstreifen je 4m zur Leitungsachse)	
Gas (Schutzstreifen je 4m zur Leitungsachse)	
Gas a. B. (Gasleitung außer Betrieb - A/teileitung)	
Bemaßung / Einmessung (Breite: Straße, Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht, Radius; Abstand: Straße, Geltungsbereich zur Baugrenze)	
Fahrbahnbegrenzung mit Darstellung Wendehammer und Freihaltezone	

TEIL B: TEXTTEIL:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 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.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 20 BauNVO)
 - Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,4 festgesetzt.
 - Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.
 - Es wird eine maximale Traufhöhe von 8,50 m, bezogen auf den Mittelpunkt je geplante Grundstücksgrenze unmittelbar an der neu geplanten Straße, festgesetzt.
- Bauweise und überbaute Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB)
 - Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 BauNVO in offener Bauweise zulässig.
 - Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.
 - Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und alle weiteren Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die Straßenverkehrsflächen sind in gebundener Bauweise auszuführen.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Die Stellflächen sind in wasserdrucklässiger Bauweise auszuführen. Eine Begrünung von Wegen, Stellflächen sowie Zufahrten ist anzustreben.
 - Nichtüberbaubare und nicht überbaute Flächen sind zu begrünen.
 - Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.
 - Es sind keine reinen Schottergärten / Steingärten (lose Material- und Steinschüttungen) zulässig. Gärten sind als Grünflächen anzulegen.
 - Es werden privaten Grünflächen festgesetzt. Im südlichen Bereich des Flurstückes erfolgt auf einer Fläche von ~ 3.800 m² die Erhaltung / Entwicklung einer Bergwiese.
 - Der Kompensationsbedarf wird über einen Vertrag nach § 11 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zwischen dem Landratsamt Erzgebirgskreis und der Gemeinde Bockau geregelt.
 - Flachdächer oder flach geneigte Dächer sowie die Dächer von Garagen, Carports u. sonstigen Nebenanlagen mit einer Dachneigung ≤ 15° sind verbindlich zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die der Aufnahme von technischen Anlagen oder der Ausbildung von Dachdurchbrüchen mit Lichtkuppeln dienen.

II. Hinweise:

- 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 i. V. m. den in Anlagen 1.1 bis 1.4, 2.1 und 2.2 zu entnehmen.
- Die im Geltungsbereich befindlichen Vermessungs- und Grenzpunkte sind besonders geschützt und müssen erhalten werden. Die Eigentümer, Besitzer u. die mit Bautätigkeit beauftragten Firmen werden auf die Pflichten nach §§ 6 u. 27 Sächsisches Vermessungs- u. Katastergesetz vom 29.01.2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 15 der Verordnung v. 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist hingewiesen.
- Es sind die Hinweise / Empfehlungen des Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu den Geologischen Standortverhältnissen, den Baugrunderkundungen, den Regelungen im Geologiedaten-gesetz, der Übergabe von Ergebnisberichten, den Geologischen Daten, zur Versickerung und Bodenerosionsgefährdung sowie zur Frostzone zu berücksichtigen.
- Der Geltungsbereich des B-Planes liegt innerhalb eines Gebietes im westlichen Teil des Erzgebirgskreises, in dem großflächig geogen-bergbaubedingt erhöhte Arsen- u. Schwermetallbelastungen auftreten. Nach den für den Geltungsbereich vorliegenden Daten u. Untersuchungsergebnissen betrifft dies insbes. erhöhte Arsengehalte. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei baubedingt anfallende Überschussmassen an Bodenmaterial (mineralischer Abfall) eingeschränkte Entsorgungsmöglichkeiten bestehen. Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbes. der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung v. Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) u. der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze u. Verordnungen zu entsorgen (Verwertung/Beseitigung). Dabei sind diese entspr. § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung (§ 7 Abs. 2 KrWG). Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung.
- Die Abstandsregelung für Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der Verordn. über kleine u. mittlere Feuerungsanlagen (1. Bundes-Immissionsschutz-verordnung) ist einzuhalten.

SATZUNG der Gemeinde Bockau über den Bebauungsplan "Wohngebiet Wiesenweg":

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 v. 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Bockau am 10.12.2024 die Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet Wiesenweg" in der Fassung vom November 2024 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Bockau, 02.06.2025
 Franziska Meier
 Bürgermeisterin
 Siegel

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellungsbeschluss**
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 29.11.2023 (Beschluss Nr. B041/2023) beschlossen und durch Veröffentlichung in den Bockauer Nachrichten (amtliches Verkündungsblatt) vom 13.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Bockau, 11.03.2024
 Franziska Meier
 Bürgermeisterin
 Siegel

- Der Gemeinderat hat am 28.02.2024 (Beschluss Nr. B 011/2024) den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen, zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.**

Bockau, 11.03.2024
 Franziska Meier
 Bürgermeisterin
 Siegel

- frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Vorentwurf (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
 Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

Bockau, 22.04.2024
 Franziska Meier
 Bürgermeisterin
 Siegel

- Veröffentlichung zum Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht, wird in der Zeit vom 15.03.2024 bis einschließl. 19.04.2024 auf der Internetseite der Gemeinde (https://www.bockau.de/aktuelles/nachrichten/bockauer-nachrichten/) veröffentlicht sowie im Zentralen Internetportal des Landes (https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/startseite) zugänglich gemacht. Weiterhin erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen im Zuge der vorgenannten Veröffentlichungsfrist in der Gemeinde. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist elektronisch übermittelt werden sollen und lediglich bei Bedarf auch auf anderem Weg schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können sowie das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, wird durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde vom 13.03.2024 und in den Bockauer Nachrichten (amtliches Verkündungsblatt) vom 13.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Bockau, 22.04.2024
 Franziska Meier
 Bürgermeisterin
 Siegel

- Der Gemeinderat hat am 26.06.2024 (Beschluss Nr. B 031/2024) den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen, zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.**

Bockau, 27.06.2024
 Franziska Meier
 Bürgermeisterin
 Siegel

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
 Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

Bockau, 26.08.2024
 Franziska Meier
 Bürgermeisterin
 Siegel

- Veröffentlichung zum Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wird in der Zeit vom 15.07.2024 bis einschließlich 23.08.2024 auf der Internetseite der Gemeinde (https://www.bockau.de/aktuelles/nachrichten/bockauer-nachrichten/) veröffentlicht sowie im Zentralen Internetportal des Landes (https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/startseite) zugänglich gemacht. Weiterhin erfolgt eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen im Zuge der vorgenannten Veröffentlichungsfrist in der Gemeinde. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist elektronisch übermittelt werden sollen und lediglich bei Bedarf auch auf anderem Weg schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können sowie das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, wird durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde vom 10.07.2024 und in den Bockauer Nachrichten (amtliches Verkündungsblatt) vom 10.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Bockau, 26.08.2024
 Franziska Meier
 Bürgermeistern
 Siegel

- Abwägung Entwurf**
 Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 10.12.2024 (Beschluss Nr. B067/2024) abgewogen.

Bockau, 13.12.2024
 Franziska Meier
 Bürgermeisterin
 Siegel

- Satzungsbeschluss**
 Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde am 10.12.2024 (Beschluss Nr. B068/2024) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.12.2024 (Beschluss Nr. B068/2024) gebilligt.

Bockau, 13.12.2024
 Franziska Meier
 Bürgermeisterin
 Siegel

- Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom 16.01.2025 bestätigt.**
 Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
 Landratsamt Erzgebirgskreis
 Annaberg-Buchholz, 21.01.2025

Bockau, 13.12.2024
 Franziska Meier
 Bürgermeisterin
 Siegel

- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) u. Textteil (Teil B) wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 03.03.2025 (Aktenzeichen 00337-2025-60) erteilt.**

Bockau, 10.03.2025
 Franziska Meier
 Bürgermeisterin
 Siegel

- Ausfertigerungsvermerk**
 Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

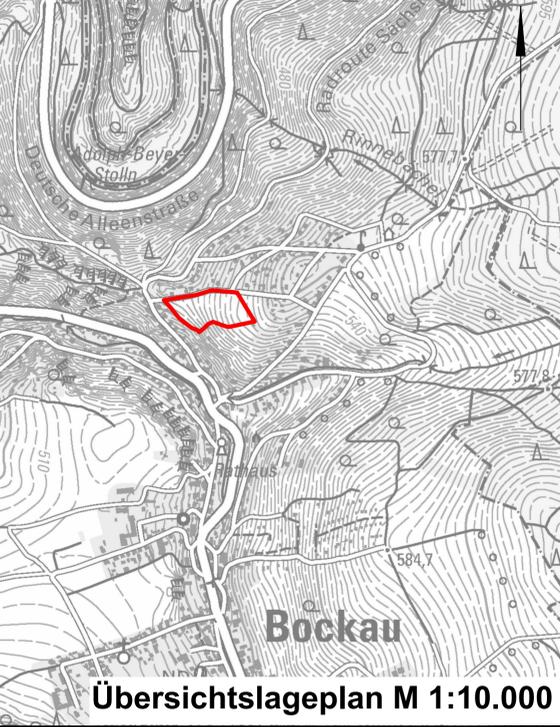
Bockau, 02.06.2025
 Franziska Meier
 Bürgermeisterin
 Siegel

- Bekanntmachung Genehmigung (§ 10 Abs. 3 BauGB)**
 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat sowie die Internetseite der Gemeinde 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 11.06.2025 in den Bockauer Nachrichten (amtliches Verkündungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan soll ebenfalls in das Zentrale Internetportal des Landes Sachsen eingestellt werden und soll dort für jedermann einsehbar sein. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen der Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen nach §44 Bau GB hingewiesen worden. Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Die Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten. Die Satzung wird dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

Bockau, 20.06.2025
 Franziska Meier
 Bürgermeisterin
 Siegel

- RECHTSGRUNDLAGEN:**
 Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:
 - Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
 - Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz** (UmwRG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist
 - Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 - Sächsische 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
 - 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
 - Landesplanungsgesetz** (SächsLPlG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist
 - Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) v. 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582); verbindl. seit 31.08.2013
 - Regionalplan Südwestsachsen** i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.10.2011 (SächsABl. 40/2011)
 - Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
 - Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist
 - Naturschutz-Ausgleichsverordnung** (NatSchAV) v. 30.03.1995 (SächsGVBl. S. 148, 196), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 05.12.2001 (SächsGVBl. S. 734) geändert worden ist

Bockau, 10.03.2025
 Franziska Meier
 Bürgermeisterin
 Siegel



GEMEINDE BOCKAU
Landkreis: Erzgebirgskreis

Vorhaben:
BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEBIET WIESENWEG"

November 2024
 M 1:750

Bestandteile:
 TEIL A: Planzeichnung
 TEIL B: Textteil

M N1 Ingenieurgesellschaft mbH
 Industriestraße 1
 Tel: 03771/3402048
 D 08280 Aue-Bad Schlema
 Fax: 03771/3402040