

**Planzeichenerklärung**

(Planzeichen gemäß § 2 PlanZVO)

Anordnungen der Festsetzungen  
"Nutzungsschablone"

Allgemeines Wohngebiet	WA	II	Anzahl der Vollgeschosse zwingend
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4		
Überkante Gelände Höhensystem	OK 142,0 m DHHN2016	o	offene Bauweise

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
  - II** Zahl der Vollgeschosse, zwingend
  - 0,4** höchstzulässige Grundflächenzahl
  - OK 142,0 m DHHN2016** Höhe der baulichen Anlagen als Maximalhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Baugrenze**
  - o** offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
  - privat** Straßenverkehrsfläche, privat
  - o** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
  - GFL** Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
  - o** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
- Flächen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
  - o** Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)**
  - o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Hinweise, die zum Verständnis zweckmäßig sind, ohne Festsetzungscharakter**
  - 5,0** Maßgabe in m
  - 508/f** Flurstücksnummer
  - o** Flurstücksgrenze
  - o** Gemarkungsgrenze
  - o** Geländehöhe in m über Meeresspiegel im Referenzsystem DHHN2016

**TEIL B Textliche Festsetzungen**

§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)**
  - Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
  - In dem allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
    - Wohngebäude nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
    - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
  - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen
  - Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO)**

Maßgebend für die maximale Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante (OK) der oberen Anschlüsse der Gebäudeaußenwände als absolute Höhe in Meter über dem Meeresspiegel im Höhensystem DHHN2016 festgesetzt.
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
  - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mindestens 12 Stellplätze für Pkw anzuordnen.
  - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mindestens 12 Stellplätze für Fahrräder anzuordnen.
  - Im Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, entlang der Kreisstraße Flurstück 348/17, ist die Anordnung von Ein- und Ausfahrten für den motorisierten Verkehr unzulässig. Zulässig ist die Herstellung höchstens zweier Ein- und Ausfahrten im Bereich ohne Darstellung zum Ausschluss von Ein- und Ausfahrten, sofern Überfahrten fachgerecht hergestellt werden.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
  - V1 - Einsatz insektenschonender Beleuchtungsmittel**  
Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen mit einer Lichtfarbe unter 3.000 K mit nach oben abgekapselten Gehäuse (keine Abstrahlung nach oben) zu nutzen.
  - V2 - Reptilienschutzzaun**  
Beizeitlich ist innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein mindestens 30 cm hoher glatter Reptilienschutzzaun herzustellen und funktionsfähig zu unterhalten.
  - E1 - Fledermausquartiere**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 4 für Fledermäuse geeignete und selbstreinigende Sommerquartiere an Gebäuden zu schaffen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Die Funktionsfähigkeit ist spätestens ein Jahr nach dem Beginn der auf die Abrissarbeiten folgenden Wanderungszeit (ab April) herzustellen. Die Fledermausquartiere sind ab einer Höhe von 5,0 m anzubringen. Die Anbringungsorte müssen einen freien, waagerechten An- und Ausstieg gewährleisten.
  - E2 - Nischenbrüterquartiere**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 4 Ersatznisthilfen als Nischenbrütermistkasten an Gebäuden zu schaffen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Die Funktionsfähigkeit ist spätestens ein Jahr nach dem Beginn der auf die Abriss-/Rodungs-/Fällarbeiten folgenden Brutzeit (ab März) herzustellen. Die Halbhöhlnistkasten sind ab einer Höhe von 2,5 m anzubringen. Sie dürfen keine Westexpositionen einnehmen und sind einmal im Jahr (vornehmlich Herbst) fachgerecht zu reinigen.
  - E3 - Höhlenbrüterquartiere**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 5 Ersatznisthilfen als Höhlenmistkasten an Gebäuden zu schaffen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Die Funktionsfähigkeit ist spätestens mit dem Beginn der auf die Rodungs-/Fällarbeiten folgenden Brutzeit (ab März) herzustellen. Die Höhlenmistkasten sind ab einer Höhe von 3,0 m bis zu einer Höhe von 4,0 m anzubringen. Sie dürfen keine Westexpositionen einnehmen und sind einmal im Jahr (vornehmlich Herbst) fachgerecht zu reinigen.
  - RR - Regenwasserzückhaltung**  
Innerhalb von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Herstellung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser zulässig. Das technisch erforderliche Mindestspeichervolumen ist zu gewährleisten und mit einem gedrosseltem Abfluss abzuleiten.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen GFL sind mit:

  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger Ver- und Entsorgung und
  - Geh-, Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 57 Bäume der Art Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) oder Acer platanoides (Spitz-Ahorn) oder Carpinus betulus (Hainbuche) oder Quercus robur (Stiel-Eiche) oder Tilia cordata (Winter-Linde) oder Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) oder Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) oder Ulmus laevis (Feld-Ulme) oder Juglans regia (Walnuss) als Hochstamm Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sollte eine Kombination mit einer (Baum-) Rigole vorgesehen werden, kann die Artenwahl abweichen, solange sie den technischen Erfordernissen entspricht. Je anzupflanzendem Baum ist eine unverseigelte Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen und zu begrünen.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

An Fassaden sind glänzende und spiegelnde Materialien unzulässig.
- Hinweise zur Planung**
  - Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im vom Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
  - Die Verkehrsflächen sind gleichzeitig Vorhalte- und Aufstellflächen für Rettungskräfte und müssen den Anforderungen nach DIN 124090 entsprechen. Die DIN-Normen können in der Stadtverwaltung, Karl-Marx-Straße 5, 04564 Böhlen eingesehen werden.
  - Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht bekannt. Es kann allerdings auch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass bei Arbeiten in dem Plangebiet solche vorgefunden werden. Bei Schacht- oder Grabungsarbeiten sollte der Erdaushub demnach visuell überwacht werden. Sollten bei Erdarbeiten Gegenstände gefunden werden, die den Verdacht erwecken, dass es sich um Kampfmittel handelt, sind die Arbeiten einzustellen und Absperrmaßnahmen vorzunehmen. Diese Gegenstände dürfen nicht berührt, nicht bewegt oder anderweitig erschüttert werden. In einem solchen Fall ist die Polizeidienststelle zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
  - Am Standort von Relevanz ist die Überprüfung auf ein eventuelles Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus erforderlich, da nicht-risikofreie Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht ausgeschlossen werden können. Für das Niederbringen von Bodenaufschlüssen besteht nach § 4 SächsHohV die Pflicht zur Meldung von Bodenfunden nach § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes.
  - Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoIDG). Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologischen Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeoIDG unberührt.
  - Werden bei den Erschließungsmaßnahmen kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung / Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 3 (1) KrWG). Die bei den Baumaßnahmen anfallenden mineralischen Abfälle dürfen (soweit sie nach § 7 (2) KrWG zu verwerten sind) nicht auf Deponien abgelagert werden. Im Rahmen der Baumaßnahme nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen, soweit er nach § 7 (4) KrWG zu verwerten ist. Eine Ablagerung auf Deponien zum Zwecke der Beseitigung ist nach § 2 (5) SächsABG nicht zulässig.
  - Zum Schutz wildlebender Tiere ist es nach § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz verboten, Bäume, ... Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Böhlen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.06.2023 den Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB "Wohngebiet Leipziger Straße 87" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 8 vom 11.08.2023 erfolgt.

Böhlen, den ..... Siegel Bürgermeister Stadt Böhlen
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Böhlen hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung gebilligt und zur förmlichen Beteiligung bestimmt.

Böhlen, den ..... Siegel Bürgermeister Stadt Böhlen
- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte im ..... Anzeiger ..... vom ..... Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom ..... bis zum ..... im Internet veröffentlicht und nach § 3 (2) Satz 2 BauGB durch öffentliche Auslegung leicht zugänglich gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen,

  - dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
  - dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Wege abgegeben werden können,
  - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
  - dass eine leichte Zugänglichkeit durch öffentliche Auslegung besteht.

Böhlen, den ..... Siegel Bürgermeister Stadt Böhlen
- Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme mit Frist bis zum ..... aufgefordert. Es wurde auf die Beteiligung nach § 3 (2) BauGB sowie die Einsehbarkeit der Planunterlagen im Internet hingewiesen.

Böhlen, den ..... Siegel Bürgermeister Stadt Böhlen
- Abwägungsbeschluss**

Die eingegangenen Stellungnahmen und vorgebrachten Anregungen wurden durch den Stadtrat der Stadt Böhlen am ..... geprüft, öffentliche und private Belange gemäß § 1 (7) BauGB untereinander und gegeneinander abgewogen und im Abwägungsprotokoll über die aufgeführten Entscheidungen beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im ..... Anzeiger ..... vom ..... erfolgt. Die Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung erfolgte am .....

Böhlen, den ..... Siegel Bürgermeister Stadt Böhlen
- Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Böhlen stimmte in seiner öffentlichen Sitzung am ..... dem Bebauungsplan zu. Der Plan und die Begründung wurden gebilligt. Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde als Satzung nach § 10 (1) BauGB beschlossen.

Böhlen, den ..... Siegel Bürgermeister Stadt Böhlen
- Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss der ..... vertretung am ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Böhlen, den ..... Siegel Bürgermeister Stadt Böhlen
- Inkraftsetzungsvermerk**

Die ortsübliche Bekanntmachung zum Beschluss über den Bebauungsplan ist im ..... Anzeiger ..... vom ..... gemäß § 10 (3) Satz 1 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Böhlen, den ..... Siegel Bürgermeister Stadt Böhlen

**Rechtsgrundlagen**

Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden.

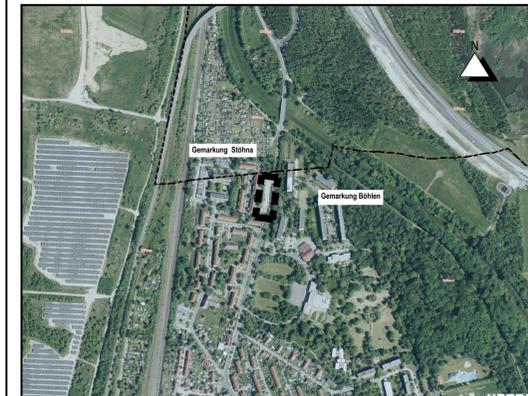
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Bauordnungsverordnung (BauOVer)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichenerordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

**Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist.



Übersichtsanlage Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB "Wohngebiet Leipziger Straße 87" in Böhlen**

Bebauungsplan bestehend aus: Teil A - Planzeichnung M 1: 500  
Teil B - Textliche Festsetzungen

**Entwurfsplanung**

Planungsträger: Stadt Böhlen  
Stadtwahlamt für Bau, Planung, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung  
Karl-Marx-Straße 5  
04564 Böhlen

Planbearbeitung: ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz  
Untere Aktienstraße 12  
09111 Chemnitz  
☎ 0371 4598-0, -21 ☎ 0371 4598-33  
✉ info@ibb-chemnitz.com

Fassung vom:	Änderung vom:	bearbeitet:	gezeichnet:	Qualitätskontrolle:
Dezember 2024		Bergmann	Weißplog	Kinne