

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**I. Festsetzungen**  
[Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 und 7 BauGB]

1. Art der baulichen Nutzung  
[gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO]

1.1 Allgemeine Wohngebiete [§ 4 BauNVO]

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschossflächenzahl [GFZ]

WA 1	0,60
WA 2	0,60
WA 3	0,60

2.2 Grundflächenzahl [GRZ]

WA 1	0,30
WA 2	0,30
WA 3	0,30

2.3 Zahl der Vollgeschosse

WA 1	-II
WA 2	-II
WA 3	I

3. Bauweise, Baugrenze  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO]

3.1 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

WA 1	Einzelhäuser
WA 2	Einzelhäuser Doppelhäuser
WA 3	Einzelhäuser

3.2 zulässige Dachneigung

WA 1	DN 35-45°
WA 2	DN 35-45°
WA 3	DN 35-45°

3.3 zulässige Dachform

SD	Satteldach
WD	Walmdach

3.4 Baugrenze

4. Verkehrsflächen  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB]

4.1 Ein- bzw. Ausfahrten

4.2 Gehweg als Verkehrsweg besonderer Zweckbestimmung

4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]

5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets [z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO]

5.3 Aufstellflächen Abfalltonnen

6. Flächen für die Wasserwirtschaft

6.1 Versickerungsflächen gemäß hydrogeologischem Gutachten und DWA-M-153-Nachweis für versiegelte Flächen

6.2 Löschwasserteich

**II. Darstellung ohne Normcharakter**

Erläuterung der Nutzungsschablone

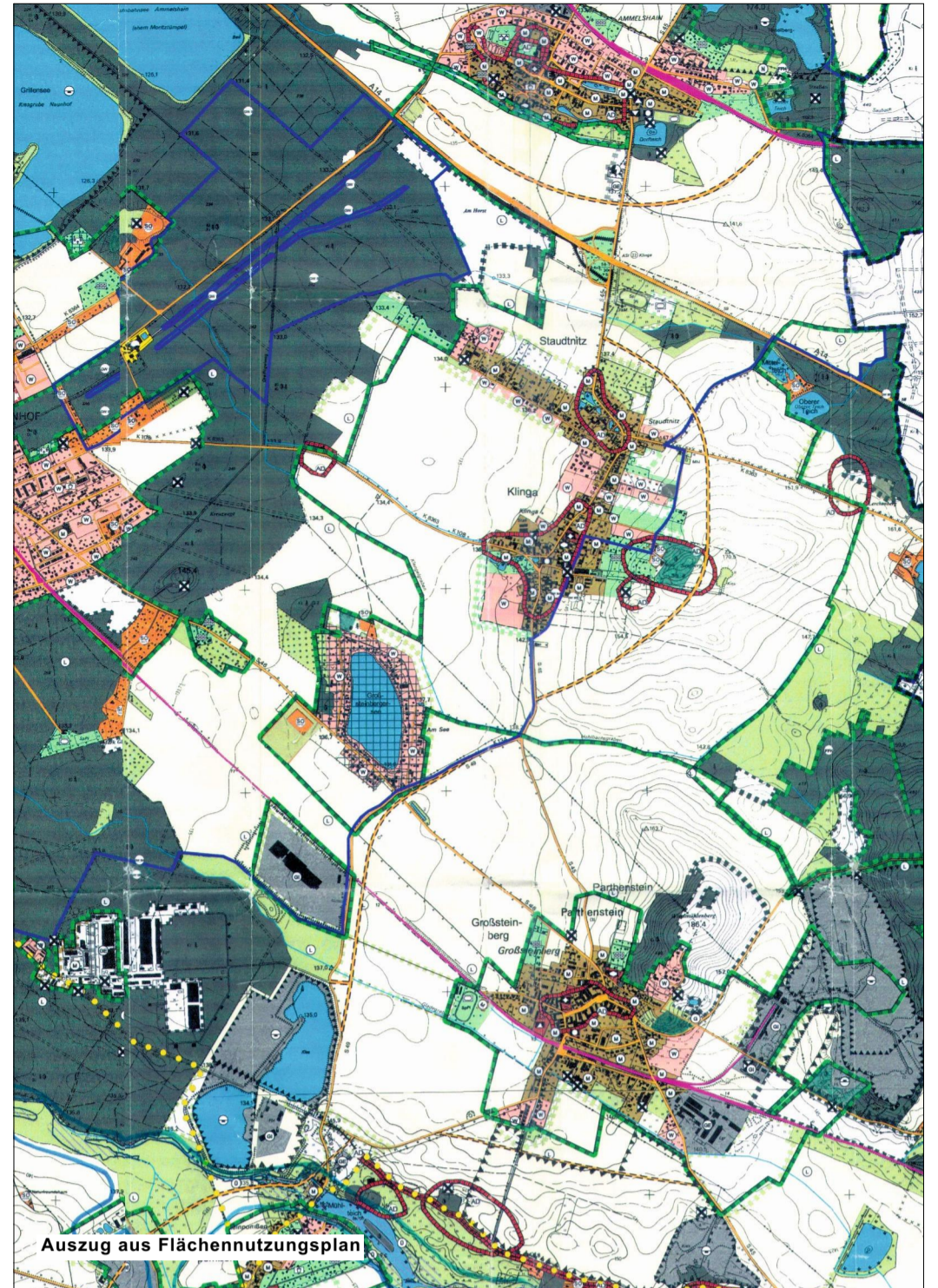
WA 1	Zahl der Vollgeschosse
I - II	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,30	zulässige Dachform
GFZ 0,60	Geschossflächenzahl (GFZ)
SD, WD	Dachneigung
DN 35-45°	Grundflächenzahl (GRZ)

Maßangaben (in Altgrad) hier z.B. 45°

**III. Darstellung der Plangrundlage (Auszug)**

Flurstücksgrenze / Flurstücksnr. / Grenzpunkt

Flurstücksgrenze / Grenzpunkt geplant



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN [BauGB, BauNVO]**

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO

Zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO.  
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweisen Nutzungen werden hier ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB

2.1 Die maximalen GRZ und GFZ und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse werden bereichsweise festgesetzt.

3. Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Tiefgaragen sind nicht zulässig.

3.3 Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und im Bereich der Ein- bzw. Ausfahrten zulässig.

3.4 In jeder Parzelle sind mindestens 2 Carports / Garagen / Stellplätze anzuordnen.

4. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

4.1 Das auf den Parzellen anfallende Niederschlagswasser ist auf den eigenen Parzellen zwischenspeichern und zu versickern.  
Dabei sind das hydrogeologische Gutachten und der Nachweis gemäß DAW-M-153 zu beachten.  
Bei dem Genehmigungsverfahren ist die Versickerung auf dieser Basis nachzuweisen.  
Die Versickerung von Niederschlagswasser darf nur erfolgen, wenn die Besorgnis von Stoffeinträgen ausgeschlossen wird.  
Die Versickerung des Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.  
Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

4.2 Aufgrund der Trinkwasserschutzzone III A, sind Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser (z.B. Brunnen) sowie die Gewinnung von Erdwärme und die Nutzung von Grundwasser zur Wärmeenergiegewinnung verboten.  
Die Unterkellerung von Gebäuden ist verboten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 120 BauGB

5.1 Pflanzgrundsätze (als Hinweis)

Grundsätzlich ist die Publikation

*Grüne Lebensräume im Dorf - Pflanzempfehlungen unter sich verändernden Nutzungs- und Umweltbedingungen - des Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen 02. November 2020, 2., aktualisierte Auflage*

zu beachten.

Diese Druckschrift kann kostenfrei bezogen werden beim zentralen Broschürenversand der Sächsischen Staatsregierung, Hammerweg 30, 01127 Dresden  
Telefon: +49 351 2103-672 - Telefax: +49 3512103-681 - E-Mail: publikationen@sachsen.de  
www.publikationen.sachsen.de

5.2 Schotter- und Kiesgärten

In den Parzellen ist die natürliche Funktion des Bodens einschließlich der Versickerung des Regenwassers so weit wie möglich zu erhalten.

Deshalb sind wasserdichte Schotterbeete und Schotter- bzw. Kiesgärten, die vor allem aus Kies und Steinen verschiedener Form, Größe und Herkunft bestehen und wenig oder gar keine Pflanzen bieten, über eine Bagatelgrenze von je 1m<sup>2</sup> hinaus, nicht zulässig.

Neophytenanpflanzungen, die sich außerhalb des Gartens ausbreiten und die heimischen Pflanzen verdrängen und hiesigen Tieren kaum oder gar keine Nahrung bieten, sind ebenso nicht gestattet.

Im Gegensatz dazu sind klassische Stein- oder Kiesgärten, in dem Pflanzen kultiviert werden, die auf kargem, nährstoffarmen Boden wachsen, in einzelnen Teilbereichen der Gärten zulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO

6.1 Lebende Einfriedungen, also Hecken, sind zu bevorzugen.  
Die Einfriedungen sind in ortstypischer und traditioneller Art und Weise zu gestalten.

6.2 Grundstückszufahrten und offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag herzustellen.

6.3 Solaranlagen sind in einer maximalen Höhe von 1m über der Dachoberkante zulässig. Ihre Gestaltung ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

7. Rechtliche Sicherung der Erschließung von WA3

7.1 Die hinteren Baufenster der Parzellen 1 und 2 werden von der Krankenhausstraße her mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) auf der jeweiligen Parzelle rechtlich gesichert erschlossen.

8. Denkmalschutz

8.1 Die Dächer sind matt, naturrot oder kupferrot auszuführen. Die Fassaden sind von der Straße und vom Osten her in gedeckten warmen Farbtönen und mit stehenden Fenstermaßen auszuführen. Die Gestaltung der Carports, Stellplätze, Gartenhäuser, Bepflanzungen, u.a. sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

**HINWEISE**

Archäologischer Denkmalschutz - Bodendenkmalpflege

Für das Plangebiet kann eine archäologischen Relevanz nicht ausgeschlossen werden. Bezüglich des archäologischen Denkmalschutzes sind deshalb die Forderungen des Landesamtes für Archäologie zu beachten. Es wird daher auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Pflanzempfehlungen für die Hausgärten Pflg1 [siehe 5.1]

**Bäume bis 20m:**

Apfel, Aprikose, Birne, Sauerkirsche, Süßkirsche, Echte Mehlbeere, Echte Quitte, Pflaume, Hainbuche, Rotdorn, Weißdorn

**Sträucher und Hecken:**

Aroniabere, Buchsbaum, Rotbuche, Ginster, Hainbuche, Gewöhnliche Hasel, Heckenkirsche, Rosen, Heidekraut, Schwarzer Holunder, Hortensie, Gewöhnlicher Liguster, Gewöhnliche Traubenkirsche

**Solitär - Stauden:**

Gewöhnliche Akelei, Echter Alant, Feinstrahlaster, Brennende Liebe, Fenchel, Feuerlilie, Gämswurz, Glockenblume, Herbssternblume, Indianernessel, Hohe Schwertlilie, Wiesenschwertlilie, Königskerze, Margerite, Gemeine Pfingstrose, Hoher Staudenphlox, Traubenscabiöse, Wiesenschafgarbe, Schleierkraut, Sonnenbraut, Sonnenhut, Tränendes Herz, Gewöhnlicher Wasserdost

**Niedrige Stauden:**

Sommeraster, Christrosen, Ehrenpreis, Fetthenne, Fingerkraut, Flockenblume, Goldlack, Hauswurz, Echte Kamille, Echte Katzenminze, Echter Lavendel, Leinkraut, Melisse, Pfefferminze, Gartennelke, Karthausnelke, Primel, Salbei, Seifenkraut, Steinkraut, Große Sternadolde, Echtes Tausengüldenkraut, Kaukasisches Vergissmeinnicht, Ysop

**Gräser, Zwiebel- und Knollenpflanzen:**

Blauschwingel, Jungfernhair, Pfeifengras, Silberährengras, Anemone, Sibirischer Blaustern, Buschwindröschen, Dahlie, Kaiserkrone, Krokus, Narzissen, Schachbrettblume, Gewöhnliches Schneeglöckchen, Traubenhyazinthe, Weinbergtulpe, Winterling

**Rankende und kletternde Pflanzen:**

Efeu, Feuerbohne, Echtes Geißblatt, Hopfen, Kapuzinerkresse, Beeren - Kiwi, Kletterhortensie, Kletterrose, Weinrebe, Wicken, Wilder Wein, Winter - Jasmin

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Parthenstein hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans „Klinga - Krankenhausstraße, Abschnitt 2, 2. Änderung“, Ortsteil Klinga beschlossen (Beschluss Nr. ....).

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Parthenstein vom ..... (Ausgabetag .....

Parthenstein, den .....

Siegel Bürgermeister Jürgen Kretschel

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Parthenstein hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes „Klinga - Krankenhausstraße, Abschnitt 2, 2. Änderung“ vom ..... bestehend aus Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, sowie den Entwurf der Begründung vom ..... gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am ..... vom ..... (Ausgabetag)

Parthenstein, den .....

Siegel Bürgermeister Jürgen Kretschel

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Klinga - Krankenhausstraße, Abschnitt 2, 2. Änderung“ vom ..... bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, der Entwurf der Begründung vom ..... sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten, lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung Parthenstein öffentlich aus.

Die öffentliche Auslegung ist in ..... vom ..... öffentlich bekannt gemacht worden.

Parthenstein, den .....

Siegel Bürgermeister Jürgen Kretschel

4. Die von der Planung berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Parthenstein, den .....

Siegel Bürgermeister Jürgen Kretschel

5. Der katastermäßige Bestand vom ..... innerhalb des Geltungsbereichs wird als richtig dargestellt bescheinigt.  
Der Plan ist zur Entnahme von Maßen nicht geeignet.

Stadt Borna, den .....

Siegel Bürgermeister Jürgen Kretschel

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Parthenstein hat den Bebauungsplan „Klinga - Krankenhausstraße, Abschnitt 2, 2. Änderung“ Ortschaft Klinga, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung in seiner Sitzung am ..... mit Beschluss-Nr. .... als Satzung beschlossen.

Parthenstein, den .....

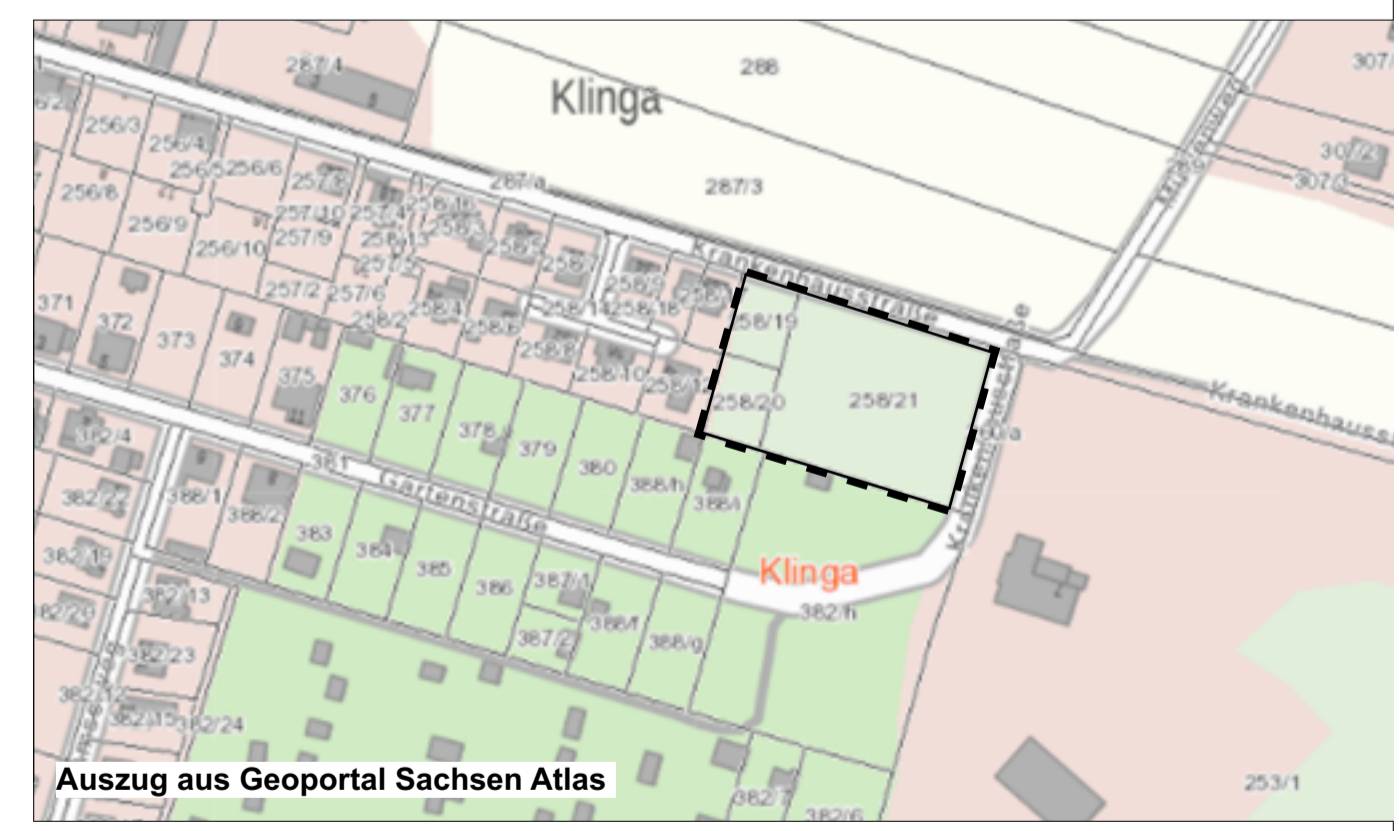
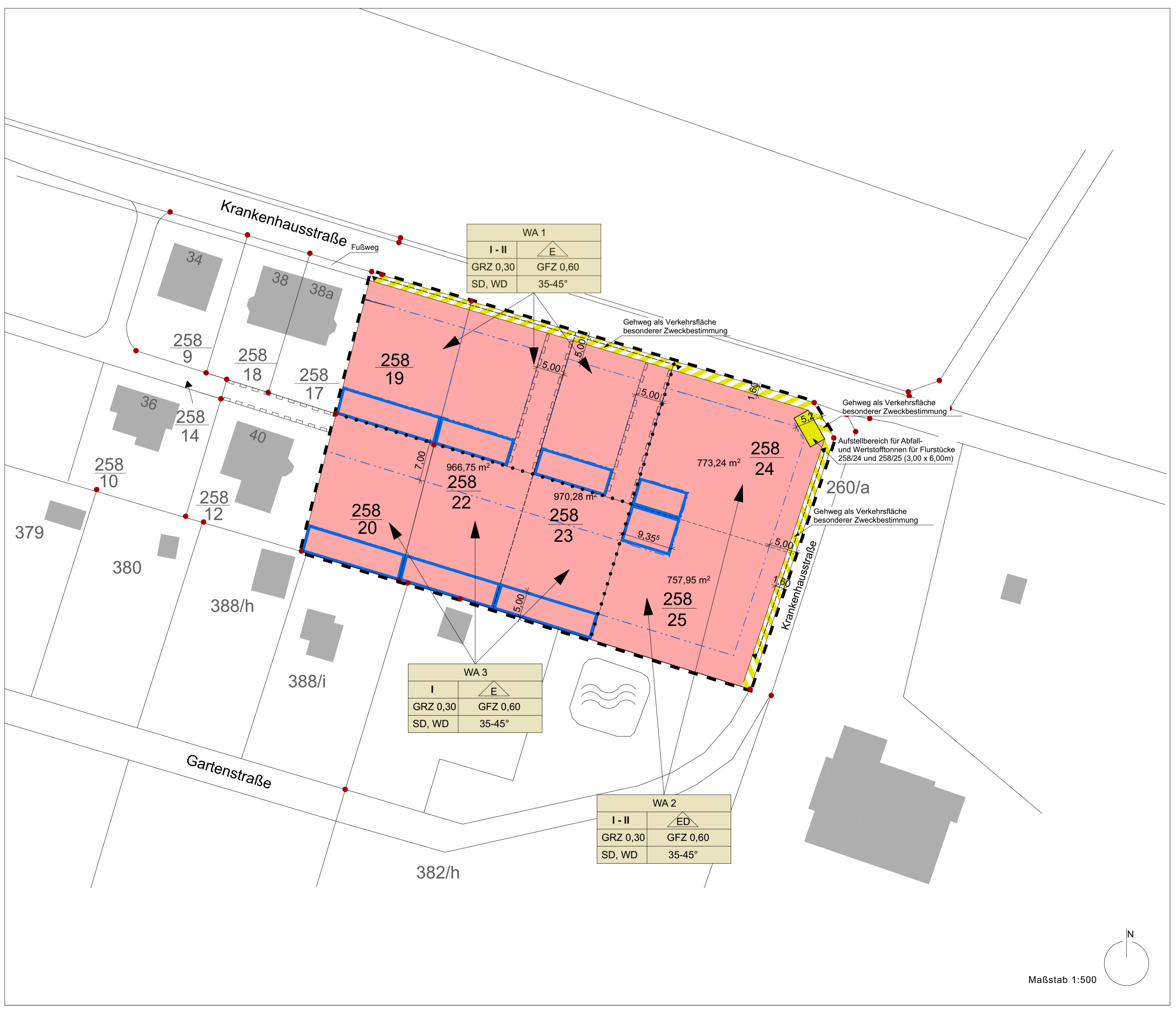
Siegel Bürgermeister Jürgen Kretschel

7. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden im Amtsblatt der Gemeinde Parthenstein vom ..... sowie durch Aushang in den Schaukästen öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, auf die Rechtsfolgen (§ 214 ff BauGB) und auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung des Bebauungsplanes „Klinga - Krankenhausstraße, Abschnitt 2, 2. Änderung“ Ortschaft Klinga, ist am ..... in Kraft getreten.

Parthenstein, den .....

Siegel Bürgermeister Jürgen Kretschel



**Gemeinde Parthenstein**  
Qualifizierter Bebauungsplan  
Klinga-Krankenhausstraße, Abschnitt 2, 2. Änderung

04668 Parthenstein, OT Klinga  
Flurstücke 258/19, 258/20, 258/22, 258/23, 258/24, 258/25

Planverfasser:

**City Concept Leipzig GmbH**

INGENIEURE - ARCHITECTEN - PROJEKTENTWICKLER

Bearbeiter:	Dr.- Ing. Andreas Große	07.02.2024
Gezeichnet:	B.A. Jenny Haamann	
Phase:	Entwurf	