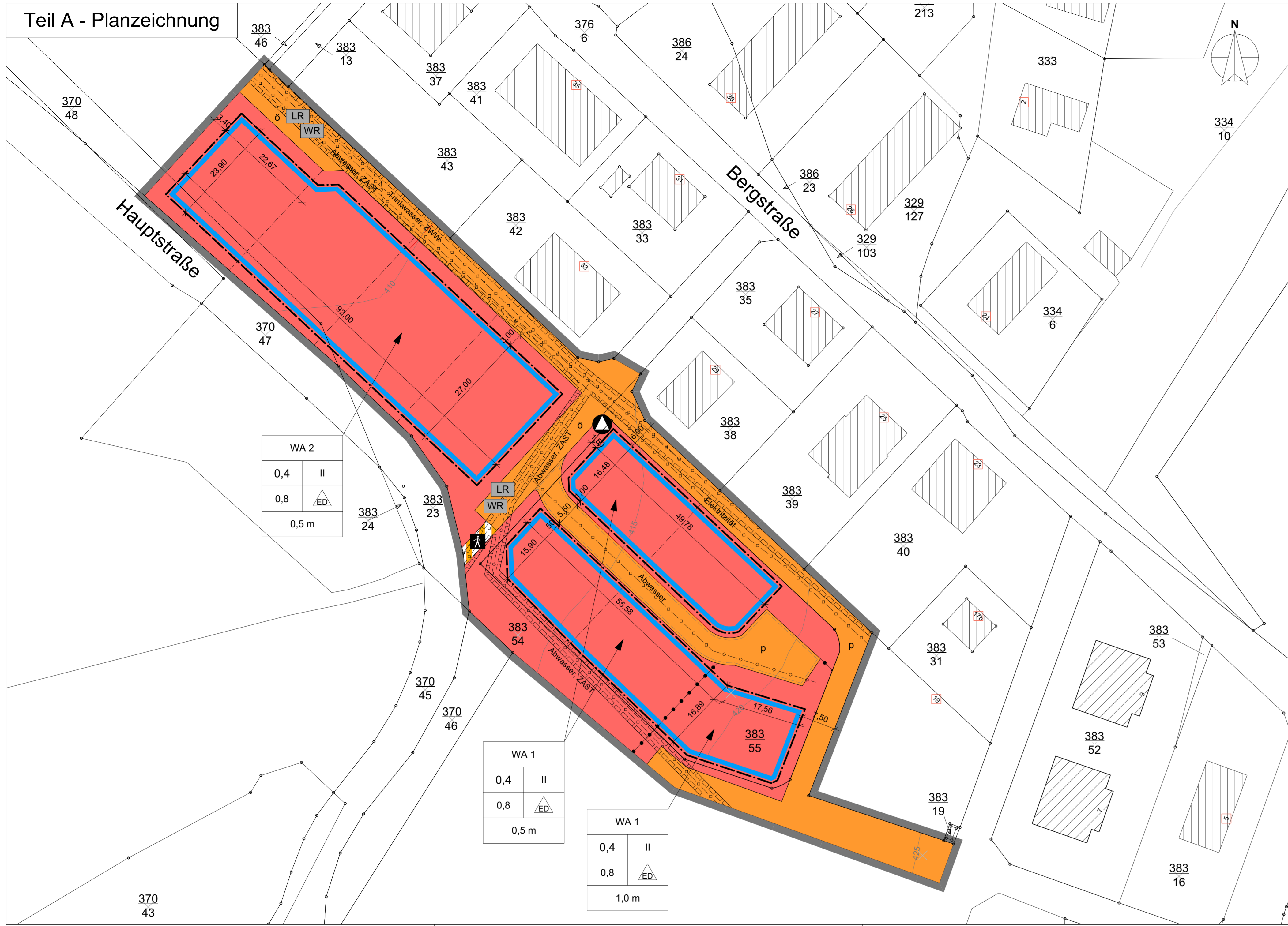


Teil A - Planzeichnung



WA 2	
0,4	II
0,8	ED
0,5 m	

WA 1	
0,4	II
0,8	ED
0,5 m	

WA 1	
0,4	II
0,8	ED
1,0 m	

Hinweise zur Planung

- Mutterboden**
Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BbodSchG gehört dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Baubschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. Gestaltung). Sonstige nicht belastete Erdmassen der Ablagerungen oder Aushub sind nach Möglichkeit im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwertung abzugeben.
- Bodenversiegelungen** sind gemäß § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei Bauausführungen ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Festsetzungen des § 4 BbodSchG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubs vermieden werden.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, in dem über Jahrhunderte hinweg umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.
Es wird empfohlen, vor Beginn konkreter Baumaßnahmen standortkonkrete auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) bzw. DIN EN 1997-2 (Erkundung und Untersuchung des Baugrundes) durchzuführen.
- Radiologische Situation**
Im Plangebiet ist mit erhöhter Radonkonzentration in der Bodenluft zu rechnen. Da nicht auszuschließen ist, dass bei der Errichtung von Gebäuden dies zu erhöhten Radonwerten in der Raumluft führen kann, sind spezielle Schutzmaßnahmen vor Radon im Sinne des § 154 StralSchV zureifen. Zum vorbeugenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen und Arbeitsstätten ist bei geplanten Neubauten die radiologische Situation auf dem Grundstück und der Bedarf an Schutzmaßnahmen vor Radon im Sinne des § 154 StrlSchV zu klären. Diese Schutzmaßnahmen sollen sicherstellen, dass der Referenzwert von 300 Bq/m³ in Aufenthaltsräumen eingehalten wird. Im Falle einer Gewerlichen Nutzung wird auf die Regelungen der §§ 126 - 131 StrlSchG verwiesen.
- Im Plangebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind grundsätzlich während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Sachgebiet Vermessungsservice des Landratsamt Erzgebirgskreis sichern zu lassen (§§ 7 und 25 Sächs. Vermessungsgesetz).

6. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfindungen gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen. Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie (Zur Wetterwarte 7 in 01109 Dresden) zu melden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (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 das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S.366) geändert worden ist
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S.62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S.134) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)** vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S.706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S.517) geändert worden ist
- Bundensnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S.451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S.243) geändert worden ist
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Regionalplan Südwestsachsen i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.10.2011 (SächsABl. 40/2011). Durch das mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Oktober 2012 rechtskräftige Urteil des Sächsischen Obergerichtes vom 19. Juli 2012 ist Kapitel 2.5 „Windenergienutzung“ des Regionalplanes für unwirksam erklärt worden, soweit es Vorrang-/Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausweist. Die im Regionalplan Südwestsachsen 2000 zur Steuerung der Windenergienutzung für das Gebiet der ehemaligen Planungsregion Südwestsachsen enthaltenen Bestimmungen gelten weiter, bis diese in einem förmlichen Verfahren aufgehoben oder in einem neuen Plan ersetzt werden.
Regionalplan Südwestsachsen 2000 und erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen einschließlich aller Karten

Regionalplanentwurf Region Chemnitz der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG) beschlossen wurde.

LEGENDE

Teil A - Planzeichnung
Planzeichenerklärung - § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 Bauutzungsverordnung (BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 17, § 19 BauNVO)
 - GFZ 1,2 Geschossflächenzahl (§ 17, § 20 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse (§ 17, § 20 BauNVO)

Bauweise, Bauergnze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

Hauptversorgungs- und Hauptwasseranlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Versorgungsleitungen unterirdisch, mit Bezeichnung des Mediums

Flächen für die Abfallbeseitigung
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Fläche für Abfallbeseitigung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- zu belastende Flächen mit Wegerechten zu Gunsten Versorgungsträger
- zu belastende Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten Versorgungsträger
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweise

- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Bemaßung in Metern
- Höhenlinie mit Höhenangabe
- Grundstücksgrenze geplant
- Gebäude Bestand
- Abbruch Garagen

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Geschossflächenzahl	Bauweise
maximale Höhe OK FFB Erdgeschoss über der Erschließungsstraße	

Teil B - Textteil

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 BauGB und § 11-23 BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 aBSt, 3 BauGB)**
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt:
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2) wird als Obergrenze für die zulässige Grundfläche gemäß §§ 17 und 19 BauNVO eine GRZ = 0,4 festgesetzt.
Für das WA 1 und WA 2 wird als Obergrenze für die zulässige Geschossfläche gemäß §§ 17 und 20 BauNVO eine GFZ = 0,8 festgesetzt.
Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im Sinne des § 90 Abs. 2 SächsBO ist im WA 1 und WA 2 auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.
Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Stoffelgeschoss) ist über dem 2. Vollgeschoss nicht zulässig.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,0 m. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Erdgeschoss. OK FFB Erdgeschoss darf gemäß Nutzungsschablone maximal 0,5 m bzw. 1,0 m über der Erschließungsstraße liegen, gemessen vom höchsten Punkt der Verkehrsfläche, der vor einer Gebäudecke liegt.**

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
3.1 Im WA 1 und WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen können durch Dachüberstände bis zu 0,75 m überschritten werden.
3.3 KFZ-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf werden auf dem Baugrundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zugelassen. Die Bemessung und Lage der Abstandsflächen richtet sich nach § 6 SächsBO.

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
4.1 Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
5.1 Es wird die Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen Abwasser festgesetzt.

- Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
6.1 Es werden Flächen für die Abfallbeseitigung festgesetzt.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
7.1 Die mit "p" gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen sind mit Wegerechten zugunsten der Baugrundstücke (WA 1 und WA 2) zu belasten.
7.2 Die Trinkwasser- und Abwasserleitung im Bereich der mit "p" gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen und im Bereich der privaten Baugrundstücke sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten und von Bebauung freizuhalten.

- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
8.1 Es sind Böschungen des Straßenkörpers oder Abgrabungen für den Straßenkörper auf den angrenzenden Baugrundstücken zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
9.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

Je angefangene 100 m² versiegelte Fläche ist mindestens 1 Laubb Baum als Halbstamm der Pflanzliste auf den jeweils beiden Parzellen zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und bei natürlicher Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen jeweils eine Mindestgröße von 5 m² aufweisen.

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Materialien- und Steinschüttungen (z.B. Schottergärten) sind nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 69 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Gestaltung der Gebäude**
1.1 Zulässig sind Massiv- und Fertigteilhäuser.
1.2 Dächer
1.2.1 Zulässige Dachformen für die Hauptdächer sind Flachdach, Satteldach, Krüppelwalm- und Walmdach mit Dachneigungen bis zu 45°, Pultdächer sind mit Dachneigungen bis zu 15° zulässig.
1.2.2 Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen ist die Zulässige Dachneigung von Satteldächern, Krüppelwalm- und Walmdächern auf 25° begrenzt.
1.2.3 Als Dachformen für Garagen und Carports sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung hat der Farbe des Daches des Hauptgebäudes zu entsprechen.
1.2.4 Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierende oder glänzende Materialien verwendet werden; zulässig sind jedoch - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - in die Dachfläche integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung, Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern dürfen die Antike von Flachdächern um maximal 0,5 m überragen.
1.2.5 Dachüberstände sind umlaufend bis maximal 0,75 m zulässig (Außenkante Außenwand bis Außenkante äußerstes Bauteil Dach).
1.2.6 Bei der Ausladung von Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern darf die Höhe des Drampels, d.h. der Abstand zwischen Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, 80 cm nicht überschreiten.

Für Einfriedungen ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Einfriedungen
- Einfriedungen sind zulässig als:
- Hecke, aus heimische, standortgerechten Gehölzen
- Zäune als Holzzaun in senkrechter Ausführung oder als Metallzaun
- Einfriedungen sind bis maximal 1,80 m Höhe zulässig (ab OK Gelände).

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema gemäß 13a BauGB im beschleunigten Verfahren wurde vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema am 23.03.2022 (Beschluss Nr.: 23/2022-SiR) beschlossen und bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Wochenendpiegel Erzgebirge, Ihr Wochenspiegel für Aue-Schwarzenberg vom 14.04.2022.

Aue-Bad Schlema, den.....2023 Kohl Oberbürgermeister Siegel

- Der Stadtrat hat am2022 (Beschluss Nr.:SiR) den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und ihn zur Auslegung bestimmt.

Aue-Bad Schlema, den.....2023 Kohl Oberbürgermeister Siegel

- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form der Auslegung erfolgte mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, vom2023 bis einschließlich2023 nach Bekanntmachungsanordnung durch Veröffentlichung im Wochenendpiegel Erzgebirge, Ihr Wochenspiegel für Aue-Schwarzenberg vom2023.

Aue-Bad Schlema, den.....2023 Kohl Oberbürgermeister Siegel

- Zum Planentwurf und der Begründung des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom2023 zur Stellungnahme aufgefordert.

Aue-Bad Schlema, den.....2023 Kohl Oberbürgermeister Siegel

- Der Stadtrat hat die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am2023 (Beschluss Nr.:SiR) abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Aue-Bad Schlema, den.....2023 Kohl Oberbürgermeister Siegel

- Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand2023 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Annaberg-Buchholz, den.....2023 Referatsleiter(in) Landratsamt Erzgebirgskreis Siegel

- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde vom Stadtrat am2023 (Beschluss Nr.:SiR) als Satzung beschlossen.

ue-Bad Schlema, den.....2023 Kohl Oberbürgermeister Siegel

- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Aue-Bad Schlema, den.....2023 Kohl Oberbürgermeister Siegel

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am2023 im Wochenendpiegel Erzgebirge, Ihr Wochenspiegel für Aue-Schwarzenberg ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung wird dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

Aue-Bad Schlema, den.....2023 Kohl Oberbürgermeister Siegel

Erarbeitet: N. Scheinfuß Dipl.-Ing. (FH)

Satzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema zum Bebauungsplan Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist sowie nach § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S.366) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S.62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S.134) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema am2023 und Bekanntmachung die Satzung über den Bebauungsplan Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Aue-Bad Schlema, den.....2023 Kohl Oberbürgermeister Siegel

Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema
Goethestraße 5
Landkreis: Erzgebirgskreis

Land: Sachsen

ENTWURF zum

Bebauungsplan Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Planverfasser: Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema
Baumit, Sachgebiet Stadtplanung

Tel.: 03771 281-171
E-Mail: bau@aeu.de

Fassung vom Dezember 2022 **Maßstab: 1 : 500**