

# Anlage 1 – Entwurf Bebauungsplan nach § 13a BauGB Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema, Stand November 2022 textliche Festsetzungen, Verfahrensvermerke und Satzung

Teil B - Textteil	
<p><b>I. Bauantragsrechtliche Festsetzungen</b> § 9 BauGB und § 1 - 23 BauNVO</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9B, 3 BauGB)</p> <p>1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.</p> <p>1.2 Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt: - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)</p> <p>1.3 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>2.1 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.</p> <p>2.2 Für den WA 1 und WA 2 wird als Obergrenze für die zulässige Geschossfläche gemäß §§ 17 und 20 BauNVO in eine GRZ = 0,8 festgesetzt.</p> <p>2.3 Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im Sinne des § 50 Abs. 2 SächsBO ist in WA 1 und WA 2 auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist über dem 2. Vollgeschoss nicht zulässig.</p> <p>2.4 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,0 m. Unterer Bezugspunkt für die maximale zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FF) Erdgeschoss. OK FF Erdgeschoss darf gemäß Nutzungstabellens Höhe maximal 0,5 m bzw. 1,0 m über der Erweichungstafel liegen, gemessen vom höchsten Punkt der Verkehrsfäche, der von einer Gebäustecke liegt.</p> <p>3. Bauweise und überbaute Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>3.1 In WA 1 und WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.</p> <p>3.2 Die überbaute Grundstücksfläche sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen können durch Dachüberstände bis zu 0,75 m überschritten werden.</p> <p>3.3 KFZ-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf werden auf dem Baugrundstück außerhalb der überbaute Grundstücksfläche zugelassen.</p> <p>3.4 Die Bemessung und Lage der Abstandsflächen richtet sich nach § 6 SächsBO.</p> <p>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>4.1 Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.</p> <p>5. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</p> <p>5.1 Es wird die Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen Abwasser festgesetzt.</p> <p>6. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</p> <p>6.1 Es werden Flächen für die Abfallbeseitigung festgesetzt.</p> <p>7. Mit Gem-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>7.1 Die mit "g" gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen sind mit Wegerechten zugunsten der Baugrundstücke (WA 1 und WA 2) zu belasten.</p> <p>7.2 Die Trinkwasser- und Abwasserleitung im Bereich der mit "g" gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen und im Bereich der privaten Baugrundstücke sind mit Leitungsrechten zugunsten der Vor- und Entsorgungseinrichtungen zu belasten und von Bebauung freizuhalten.</p> <p>8. Flächen für Aufschichtungen, Abgräbungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)</p> <p>8.1 Es sind Bochnungen des Straßenkörpers oder Abgräbungen für den Straßentörper auf den angrenzenden Baugrundstücken zulässig.</p> <p>9. Grünverordnliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)</p> <p>9.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 II, a) BauGB)</p> <p>Je angelegene 100 m² versiegelter Fläche ist mindestens 1 Laubbäum als Halbtann der Pflanzhöhe auf den jeweils bebauten Parzellen zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und bei natürlichen Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen jeweils eine Mindestgröße von 5 m² aufweisen.</p>	<p>5. Der Stadtrat hat die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am .....2022 (Beschluss Nr.: .....GR) abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeleitet worden.</p> <p>Aue-Bad Schlema, den.....2022 KofH Oberbürgermeister Siegel</p> <p>6. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurstück sind mit Stand .....2022 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.</p> <p>Annaberg-Buchholz, den.....2022 Referatsleiter(in) Landratsamt Erzgebirgskreis Siegel</p> <p>7. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde vom Stadtrat am .....2022 (Beschluss Nr.: .....SR) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde beigelegt.</p> <p>ue-Bad Schlema, den.....2022 KofH Oberbürgermeister Siegel</p> <p>8. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Aue-Bad Schlema, den.....2022 KofH Oberbürgermeister Siegel</p> <p>9. 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 am .....2022 im Wochenanzeiger Erzgebirge, im Wochenanzeiger für Aue-Schwarzenberg öffentlich 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 Möglichkeit und Erläuterung von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung wird dem Landratsamt Erzgebirgskreis angelegt.</p> <p>Aue-Bad Schlema, den.....2022 KofH Oberbürgermeister Siegel</p>
<p><b>II. Bauantragsrechtliche Festsetzungen</b> § 69 SächsBO iVm. § 8 Abs. 4 BauGB</p> <p>1. Gestaltung der Gebäude</p> <p>1.1 Zulässig sind Massiv- und Fertighäuser.</p> <p>1.2 Dächer</p> <p>1.2.1 Zulässige Dachformen für die Hauptdächer sind Flachdach, Satteldach, Krüppelwalmdach und Walmdach mit Dachneigungen bis zu 45°. Putzdächer sind mit Dachneigungen bis zu 16° zulässig.</p> <p>1.2.2 Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen ist die Zulässige Dachneigung von Satteldächern, Krüppelwalmdach und Walmdächern auf 25° begrenzt.</p> <p>1.2.3 Als Dachformen für Garagen und Carports sind Satteldächer, Putzdächer und Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung hat der Farbe des Daches des Hauptgebäudes zu entsprechen.</p> <p>1.2.4 Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierende oder glänzende Materialien verwendet werden; zulässig sind jedoch - unabhängig von ihrer konstruktiven Bedingung Farbgebung - in die Dachfläche integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern dürfen die Höhe von Flachdächern um maximal 0,5 m überragen.</p> <p>1.2.5 Dachüberstände sind umlaufend bis maximal 0,75 m zulässig (Außenkante Außenwand bis Außenkante zweites Stockdach).</p> <p>1.2.6 Bei der Ausbildung von Sattel-, Krüppelwalmdach und Walmdächern darf die Höhe des Drennpots, d.h. der Abstand zwischen Oberkante des Dachneigungsfußbodens und der Schnitlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterseite der Dachhaut, 90 cm nicht überschreiten.</p> <p>Für Einbringungen ergeben sich folgende Festsetzungen:</p> <p>2. Einbringungen</p> <p>2.1 Einbringungen sind zulässig als: - Hecke, aus heimische, standortgerechten Gehölzen - Zäune aus Holzzaun in senkrechter Ausrichtung oder als Metallzaun</p> <p>2.2 Einbringungen sind bis maximal 1,80 m Höhe zulässig (ab OK Gelände).</p>	<p>Erarbeitet: N. Scheinfuß Dipl.-Ing. (FH)</p> <p><b>Satzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema zum Bebauungsplan Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)</b></p> <p>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. 1728) geändert worden ist sowie nach § 69 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 Beschließung durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema am .....2022 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.</p>
<p><b>Verfahrensvermerke</b></p> <p>1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren wurde vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema am 29.03.2022 (Beschluss Nr.: 238/2022-SR) beschlossen und bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Wochenanzeiger Erzgebirge, im Wochenanzeiger für Aue-Schwarzenberg vom 14.04.2022.</p> <p>Aue-Bad Schlema, den.....2022 KofH Oberbürgermeister Siegel</p> <p>2. Der Stadtrat hat am .....2022 (Beschluss Nr.: .....SR) den Entwurf des Bebauungsplanes beigelegt und ihn zur Auslegung bestimmt.</p> <p>Aue-Bad Schlema, den.....2022 KofH Oberbürgermeister Siegel</p> <p>3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form der Auslegung erfolgte mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgbracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, vom .....2022 bis einschließlich .....2022 nach Bekanntmachungsanordnung durch Veröffentlichung im Wochenanzeiger Erzgebirge, im Wochenanzeiger für Aue-Schwarzenberg vom .....2022.</p> <p>Aue-Bad Schlema, den.....2022 KofH Oberbürgermeister Siegel</p> <p>4. Zum Planentwurf und der Begründung des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....2022 zur Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Aue-Bad Schlema, den.....2022 KofH Oberbürgermeister Siegel</p>	<p>Aue-Bad Schlema, den.....2022 KofH Oberbürgermeister Siegel</p> <p><b>Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema</b> Goethestraße 5 08280 Aue</p>  <p>Landkreis: Erzgebirgskreis Land: Sachsen</p> <p><b>ENTWURF zum</b> <b>Bebauungsplan Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)</b></p> <p>Planverfasser: Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema Bauamt, Sachgebiet Stadtplanung</p> <p>Tel.: 03771 281-171 E-Mail: bau@aue.de</p> <p>Fassung vom November 2022 <b>Maßstab: 1 : 500</b></p>