

Anlage 1 – Entwurf Bebauungsplan nach § 13a BauGB Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema, Stand Dezember 2022

textliche Festsetzungen, Verfahrensvermerke und Satzung

Teil B - Textteil

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und § 1 - 23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1, abs. 3 BauGB)
- 1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 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)
- 1.3 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 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.
- 2.2 Für das WA 1 und WA 2 wird als Obergrenze für die zulässige Geschosshöhe gemäß §§ 17 und 20 BauNVO in eine GFZ = 0,8 festgesetzt.
- 2.3 Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im Sinne des § 90 Abs. 2 SächsBO ist im WA 1 und WA 2 auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.4 Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Stattgeschoss) ist über dem 2. Vollgeschoss nicht zulässig.
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,0 m. Unterer Bezugspunkt für die maximale zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FB) Erdgeschoss. OK FB 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 Gebäudeauwe liegt.

3. 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 Grundstücksflächen zugelassen.
- 3.4 Die Bemessung und -age der Abstandsflächen richtet sich nach § 6 SächsBO
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1 Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
5. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 5.1 Es wird die Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen Abwasser festgesetzt.

6. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 6.1 Es werden Flächen für die Abfallbeseitigung festgesetzt.
7. Mit Gef., Fahr- und Leitungsrohren zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 7.1 Die mit „p“ gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen sind mit Wegeflächen zugunsten der Baugrundstücke (WA 1 und WA 2) zu belasten.
Die Trinkwasser- und Abwasserleitung im Bereich der mit „f“ gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen und im Bereich der privaten Baugrundstücke sind mit Leitungsrohren zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten und von Bebauung freizuhalten.
8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 8.1 Es sind Böschungen des Straßenkörpers oder Abgrabungen für den Straßenkörper auf den angrenzenden Baugrundstücken zulässig.

9. 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 vertiegl. Fläche ist mindestens 1 Laubbäum als Halbstamm der Pflanzliste auf den jeweils bebauten Parzellen zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflanzen und bei natürlichen Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen jeweils eine Mindestgröße von 5 m² aufweisen

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

II. Baurechtliche Festsetzungen

§ 89 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung der Gebäude
- 1.1 Zulässig sind Massiv- und Fertigteilhäuser.
- 1.2 Dachziegel
- 1.2.1 Zulässige Dachformen für die Hauptdächer sind Flachdach, Satteldach, Krüppelwalm- und Walmdach mit Dachneigungen bis zu 45°. Putzbahnen 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, Putzdächer und Flachdächer zulässig. Die Dachdeckung 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 Anika von Flachdächern um maximal 0,5 m überragen.
- 1.2.5 Außenkanten sind umlaufend bis maximal 0,75 m zulässig (Außenkante Außenwand bis 1,26 m bei Ausbildung von Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern darf die Höhe des Driemipps, d.h. der Abstand zwischen Oberkante des Dachgesimsfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachlauh, 80 cm nicht überschreiten).
2. Für Einfriedungen ergeben sich folgende Festsetzungen:
 - 2.1 Einfriedungen sind zulässig als:
 - Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen
 - Zäune aus Holzzaun in senkrechter Ausführung oder als Metallzaun
 - 2.2 Einfriedungen sind bis maximal 1,80 m Höhe zulässig (ab OK Gelände).

Verfahrensvermerke

1. 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 29.03.2022 (Beschluss Nr.: 239/2022-SR) beschlossen und bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Wochenendspiegel Erzgebirge. Ihr Wochenspiegel für Aue-Schwarzenberg vom 14.04.2022.

2. Der Stadtrat hat am2022 (Beschluss Nr.:SR) den Entwurf des Bebauungsplanes genehmigt und ihn zur Auslegung bestimmt.

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 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 Wochenendspiegel Erzgebirge. Ihr Wochenspiegel für Aue-Schwarzenberg vom2023.

Aue-Bad Schlema, den2023
Kohl
Oberbürgermeister
Siegel

4. 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, den2023
Kohl
Oberbürgermeister
Siegel

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

Aue-Bad Schlema, den2023
Kohl
Oberbürgermeister
Siegel

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

Annaberg-Buchholz, den2023
Referatsleiter(in)
Landratsamt Erzgebirgskreis
Siegel

7. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde vom Stadtrat am2023 (Beschluss Nr.:SR) als Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Aue-Bad Schlema, den2023
Kohl
Oberbürgermeister
Siegel

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

Aue-Bad Schlema, den2023
Kohl
Oberbürgermeister
Siegel

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sperrzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am2023 im Wochenendspiegel Erzgebirge. Ihr Wochenspiegel für Aue-Schwarzenberg unanblich 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 Ertschuldigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung wird dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

Aue-Bad Schlema, den2023
Kohl
Oberbürgermeister
Siegel

Erarbeitet: N. Schenfuß 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. 3834), 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. 386) 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, den2023
Kohl
Oberbürgermeister
Siegel

Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema
Goethestraße 5
08280 Aue



Landkreis: Erzgebirgskreis
Land: Sachsen

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

Planverfasser: Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema
Bauamt, Sachgebiet Stadtplanung

Tel.: 03771 201-171
E-Mail: bau@aue.de

Fassung vom Dezember 2022

Maßstab: 1 : 500