



Satzung zum Bebauungsplan "Wohngbiet an der Schulstraße" der Gemeinde Stützengrün

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Stützengrün am und der Bekanntmachung die Satzung über den Bebauungsplan "Wohngbiet an der Schulstraße" der Gemeinde Stützengrün bestehend aus Planzeichnung (Teil A), M 1:500 und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Stützengrün,
 Viehweg Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

- Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:
- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786),
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90)** als Verordnung über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057) geändert worden ist,
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist,
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62).

III. Hinweise zur Planung

- Mutterboden
 Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG sowie § 7 SächsABG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.
- Um größere topographische Veränderungen zu vermeiden, sollten Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken möglichst gering gehalten werden.
- Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird bei geplanten Neubauten die Klärung der radiologischen Situation auf dem Grundstück und der Bedarf an Schutzmaßnahmen zu empfehlen.
- Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sachs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Ggf. erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Versickerungseigenschaften des Untergrundes) sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz dieser zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen (§11 SächsABG). Bei Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht zu beachten.
- Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind grundsätzlich während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind von den Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Vermessungsamt Schwarzenberg sichern zu lassen (§§ 7 und 26 Sächs. Vermessungsgesetz).
- Sollten bei der Bauausführung verdächtige kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sachs. Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.
- Da eine Befahrung der Schulstraße im Bereich der geplanten Wohnbebauung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug nicht gefahrlos möglich ist, kann eine grundstücksnahe Entsorgung der zukünftigen Wohnobjekte nicht erfolgen. Die Müllbehälter sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern an die Kreuzung Schulstraße zu bringen.

LEGENDE

Teil A - Planzeichnung

Planzeichenerklärung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)
 Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 2 bis 14 der Baunutzungsverordnung - BauNVO

Allgemeines Wohngebiet - WA
 § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 16 bis 21 der Baunutzungsverordnung - BauNVO

GRZ 0,3 Grundflächenzahl GFZ 0,6 Geschossflächenzahl II
 Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Baugrenze
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Baugrenze offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen öffentliche Verkehrsfläche

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

Versorgungsleitung - unterirdisch, mit Bezeichnung des Mediums

Grünflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünfläche private Grünfläche

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Anpflanzen Bäume Anpflanzen Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 § 9 Abs. 7 BauGB

Hinweise
 Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Bemaßung [Meter] Gebäude (Bestand) Höhenlinie mit Höhenangabe

Nutzungsschablone
 Art der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
 Bauweise Zahl der Vollgeschosse

Teil B Textteil

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 14 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)
 - Es wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
 - Es sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) zulässig.
 - Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgelegt:
 - die in § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
 - Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,3 bzw. 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl GFZ mit 0,6 festgesetzt.
 - Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.
 - Die maximale Firsthöhe beträgt 10,0 m ab Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF).
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB)
 - Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen gilt § 6 SächsBO.
 - Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Eingangstreppe, überdachung und Dachvorsprünge bis zu 1,20 m überschritten werden.

- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- In dem allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
- Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25b BauGB)
 - Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (bei technischer Eignung des Untergrundes) sollen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.
 - Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offenporige versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Decke, sog. Ökopflaster).
 - Auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 909/3 ist eine mehrreihige Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und klein- bis mittelwüchsigen Laubbäumen anzupflanzen und zu pflegen. Die dargestellten Strauch- und Baumstandorte sind nicht bindend.
 - Zur Durchgrünung der Bauflächen ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind durch die Eigentümer der Grundstücke dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.
 - Um eine schnelle Begrünung des Baugebietes sicherzustellen, sind Mindestpflanzgrößen für die Baumpflanzungen festgesetzt: Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm; Obstbaum Hochstamm, Stammumfang 10-12; Heister 2xv h 150-200; Sträucher vStr 3-5 Tr. H 60-100; Empfehlungen zur Artenwahl sind im Anhang der Begründung zusammengestellt.
 - Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich des Baugebietes begrünend zu gestalten.
 - Zur zeitnahen Wiederherstellung einer geschlossenen Vegetationsdecke müssen die Begrünungsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude abgeschlossen sein.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

- Dächer
 Dächer der Hauptgebäude sollen als Satteldächer oder Variationen des Satteldaches wie Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 20° bis 45° ausgeführt werden.
- Nebenfirstrichungen und andere Dachformen für untergeordnete Bauteile sowie Nebengebäude und Garagen sind zulässig, aber mit einem der Baukonstruktion angepassten Dachbelag zu belegen.
- Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in schiefergrauen dunklem Farbton (anthrazit, dunkelgrau, allgrau, schwarz) zu gestalten.
- Einfriedungen
 - Zur Grundstückseinfriedung sind nur Zäune und Hecken zulässig. Die Einfriedungshöhe darf maximal 1,20 m betragen. Der Abstand der Einfriedung zur Straßenkante muss mindestens 0,5 m betragen.

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB wurde vom Stadtrat am 22.01.2019 (Beschluss Nr.: GR 6/276/51) beschlossen und durch Veröffentlichung im Gemeindeanzeiger 02 / 2019 vom 01.02.2019 bekannt gemacht. Der Übersichtsplan zur Aufstellung wurde vom 08.02.2019 bis 08.03.2019 öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegungsfrist kann sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung sowie über wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung schriftlich oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift äußern.
- Der Gemeinerat hat am den Entwurf des Bebauungsplanes M 1:500 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. GR).

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

5. Der Stadtrat hat die zu dem Entwurf vorgebrachten Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am (Beschluss Nr.: GR) abschließend abgewogen worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

6. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom bestätigt. Die Lagegeneignung der zeichnerischen Darstellung wird nicht betätigt.

Datum: Landratsamt Erzgebirgskreis Abt. 3 Umwelt und Sicherheit Ref. Ländl. Neuordnung und Vermessung Siegel

7. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am (Beschluss Nr.: GR) vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

8. Die Satzung zum Bebauungsplan nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB 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 im Gemeindeanzeiger ... / 2019 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 Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung wird dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

Gemeinde Stützengrün Erzgebirgskreis



Lage im Raum

Bebauungsplan nach § 13b BauGB
 "Wohngbiet an der Schulstraße" der Gemeinde Stützengrün - Entwurf

SCZ Sachsen Consult Zwickau
 Ingenieur- und Architekturbüro
 Am Fuchsgrund 37 09337 Hohenstein-Ernstthal Tel.: 03723 - 67 93 93 0
 Maßstab 1:500 April 2019