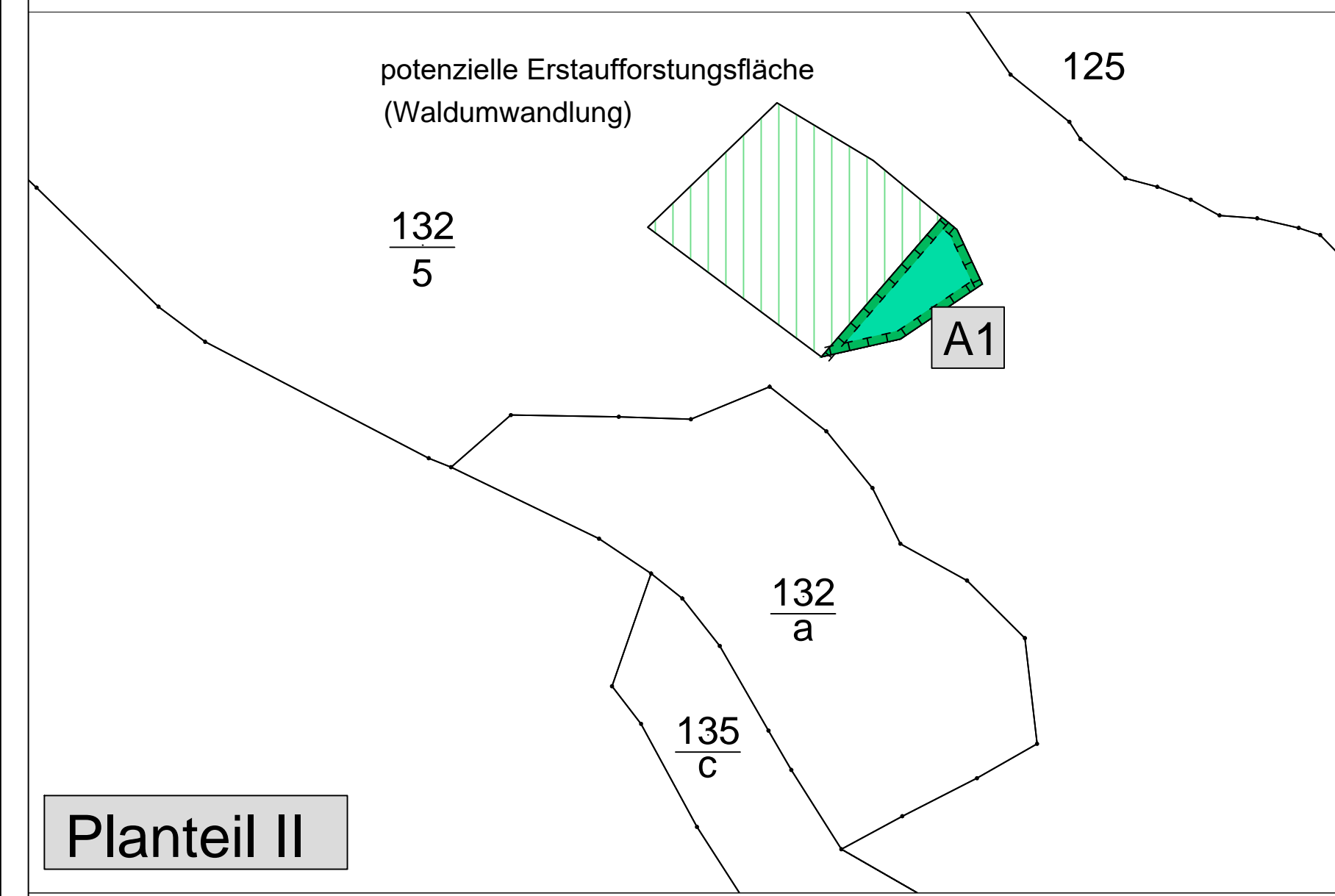


Planteil I



Planteil II

Satzung zum Bebauungsplan "Wohngebiet an der Waldsiedlung" in Lichtenau

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706) 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), die zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Stützengrün am bestätigt, und der Bekanntmachung die Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet an der Waldsiedlung" der Gemeinde Stützengrün bestehend aus Planzeichnung Teil A (Planteil I - M 1:500, Planteil II - M 1:2.000) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Stützengrün, Viehweg Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 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), die zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert worden ist.

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 0,4 Grundflächenzahl GFZ 0,6 Geschossflächenzahl
 II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

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

Baugrenze offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsfläche private Verkehrsfläche

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

Versorgungsleitung - unterirdisch, mit Bezeichnung des Mediums
 wird im Zuge der Trägerbeteiligung ergänzt

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Fläche für Wald

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Anpflanzung eines Laubmischwaldes mit Waldsaum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger

Hinweise

<p> Flurstücksgrenze</p> <p>z.B. 180 2 Flurstücksnummer</p> <p> Bemaßung [Meter]</p> <p> Gebäude (Bestand)</p> <p> Höhenlinie mit Höhenangabe</p> <p> potenzielle Neuaufforstungsfläche (Waldumwandlung)</p>	<p>Nutzungsschablone</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse:collapse; text-align:center;"> <tr> <th colspan="2">Art der baulichen Nutzung</th> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Geschossflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Art der baulichen Nutzung							
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl						
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse						

Teil B Textteil

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

- 1 **Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)**
 - 1.1 Es wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Es sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) zulässig.
 - 1.3 Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgelegt:
 - die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
 - 1.4 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.
- 2 **Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)**
 - 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl GFZ mit 0,6 festgesetzt.
 - 2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.
 - 2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 3 **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)**
 - 3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 3.2 Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 3.4 Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen zwischen den Baugrundstücken gilt § 6 SächsBO. Der Mindestabstand beträgt 3,0 m
 - 3.5 Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Eingangstreppe-überdachung und Dachvorsprünge bis zu 2,0 m überschritten werden.

- 4 **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - 4.1 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.
- 5 **Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - 5.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (bei technischer Eignung des Untergrundes) sollen innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.
 - 5.2 Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offeneporige, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Decke, sog. Ökopflaster).
- 6 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 6.1 Die mit "p" gekennzeichnete private Verkehrsfläche im Geltungsbereich ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten.
- 7 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 7.1 Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche A1 (Teilflurstück 132/5 Gemarkung Lichtenau) ist auf einer 1.100 m² großen Fläche ein Laubmischwald mit vorgelagertem Waldrand anzupflanzen. Es werden stufige Gruppenpflanzungen empfohlen. Die Artenzusammensetzung der Pflanzung ist der Begründung (Anhang) zu entnehmen. Zum Schutz vor Wildverbiss ist eine Zäunung vorzunehmen.
- 7.2 Die gemäß dem Bebauungsplan erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises vertraglich zu binden und spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude vollständig umzusetzen. Die Unterhaltung und Pflege sind dauerhaft zu sichern.
- 8 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. Nr. 25 a BauGB)**
 - 8.1 Zur Begründung der Bauflächen ist je angefangene 50 m² überbaute Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder 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.
 - 8.2 Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Zur Verwendung empfohlene Arten sind in der Begründung (Anhang) benannt.
 - 8.3 Um eine schnelle Begründung des Baugebietes sicherzustellen, sind Mindestpflanzgrößen für die Baumpflanzungen festgesetzt: Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm; Obstbaum Hochstamm, Stammumfang 10-12.
 - 8.4 Zur zeitnahen Wiederherstellung einer geschlossenen Vegetationsdecke müssen die Begründungsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude abgeschlossen sein.

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

- 6 **Dächer**
- 6.1 Dächer der Hauptgebäude sollen als Satteldächer oder Variationen des Satteldaches wie Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 30° bis 48° ausgeführt werden.
- 6.2 Nebenfirststrichungen und andere Dachformen für untergeordnete Bauteile sowie Nebengebäude und Garagen sind zulässig, aber mit einem der Baukonstruktion angepassten Dachbelag zu belegen.
- 6.3 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in einem schiefergrauen dunklem Farbton (anthrazit, dunkelgrau, altgrau, schwarz) zu gestalten.
- 6.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.
- 7 **Fassaden**
- 7.1 Grelle, auffällige Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig.
- 8 **Einfriedigungen**
- 8.1 Zur Grundstückseinfriedigung sind nur Zäune und Hecken zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 28.04.2020 (Beschluss Nr.: GR) beschlossen und durch Veröffentlichung im Gemeindeanzeiger vom bekannt gemacht.

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

2. Der Gemeinderat hat am den Vorentwurf des Bebauungsplanes M 1:500 / M 1:2.000 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. GR).

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Stützengrün vom im Rahmen einer Auslegung vom bis einschließlich durchgeführt.

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

5. Der Gemeinderat hat am (Beschluss Nr.) den Entwurf des Bebauungsplanes Maßstab 1:500 / M 1:2.000 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgediegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Gemeindeblatt vom bekannt gemacht. Parallel dazu kann der Entwurf des Bebauungsplanes auf der Internetseite der Gemeinde Stützengrün (www.stuetzengruen.de) sowie auf dem zentralen Landesportal des Freistaates Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben konnten, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung war.

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert.

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

8. Der Gemeinderat hat die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am (Beschluss-Nr.) abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

9. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird dem Stand vom bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt Erzgebirgskreis Annaberg-Buchholz, den Referatsleiter/in Siegel

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde am vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (Beschluss Nr.). Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden gebilligt.

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

11. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

12. 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 im Gemeindeblatt der Gemeinde Stützengrün 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 nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung wird dem Landratsamt angezeigt.

Datum: Viehweg Bürgermeister Siegel

III. Hinweise zur Planung

- 1 **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.
- 2 Um größere topographische Veränderungen zu vermeiden, sollten Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken möglichst gering gehalten werden.

3 Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaubaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, alle Baugruben bzw. sonstige Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Gangausbereichen und Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Falls im Rahmen des Vorhabens Spuren alten Bergbaus angetroffen oder mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, ist gemäß §5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

4 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.

5 Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Ggf. erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Versickerungseigenschaften des Untergrundes) sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden. Sofern Bohrungen oder Baggerschürfe angelegt werden, sind diese vor Beginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG, anzumelden und die Bohrergebnisse nach Abschluss an das LfULG zu übergeben (vgl. §§ 4, 5 LagerStG). In steht Sachsen für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur elektronischen Bohranzeige unter ELBA.Sax bzw. www.bohranzeige.sachsen.de zur Verfügung.

6 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 Sachgebiet Vermessungsservice des Landratsamtes Erzgebirgskreis sichern zu lassen (§§ 6 und 26 Sächs. Vermessungsgesetz).

7 Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalfächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG sind nicht zu verändern und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Eine Beeinträchtigung von Denkmalschutzobjekten ist auszuschließen.

8 Sollten bei der Bauausführung verdächtige kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächs. Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.

9 Da eine Befahrung der Waldsiedlung 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 öffentliche Straße zu bringen.

10 Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebs von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.

11 Baustellenerschließung und Überbauung der Bodenflächen ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis März) zulässig.

Gemeinde Stützengrün Erzgebirgskreis



Lage im Raum

Bebauungsplan

"Wohngebiet an der Waldsiedlung" in Lichtenau - Vorentwurf -



Maßstab 1:500 / 1:2.000 Juli 2020