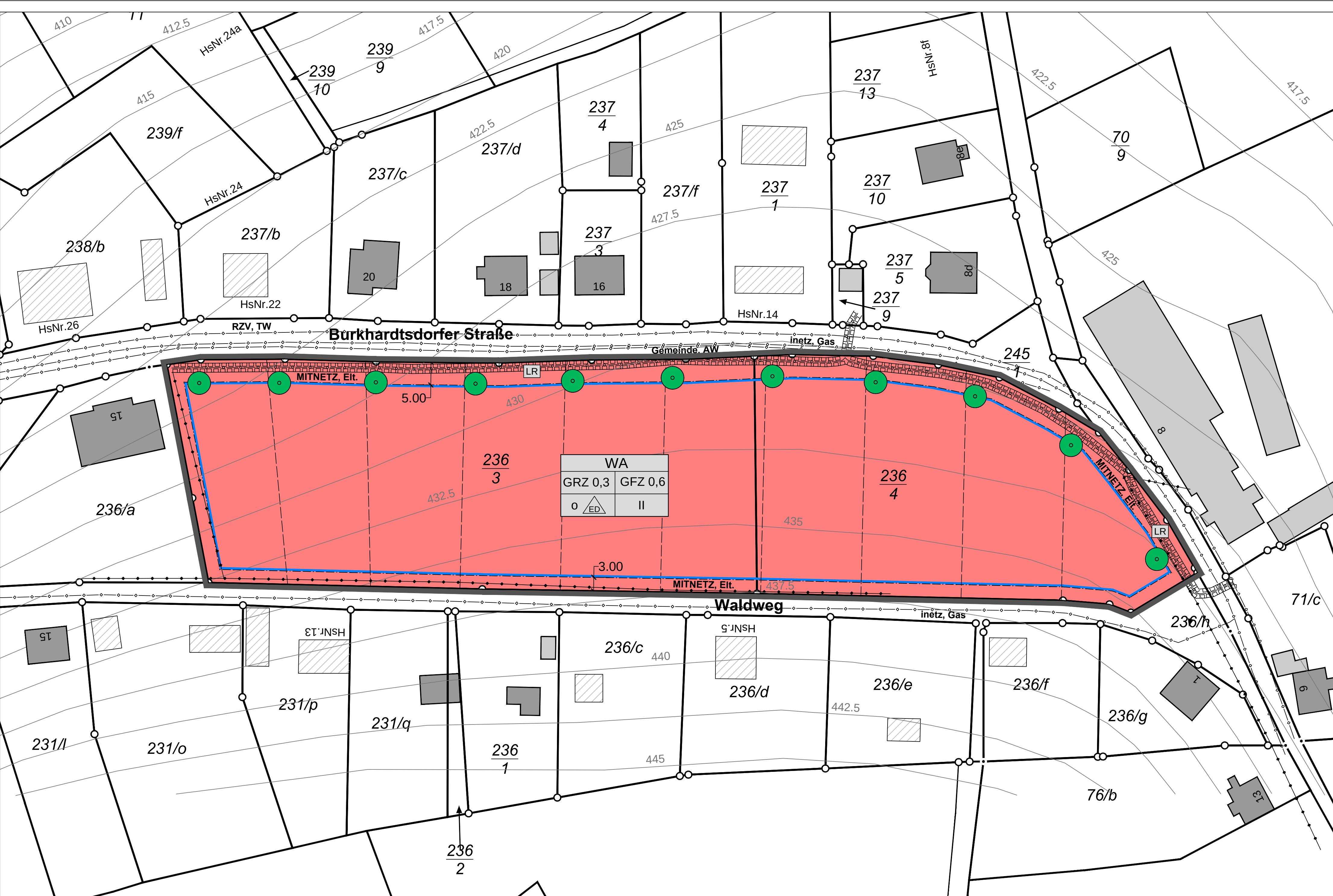




III Hinweise zur Planung

- 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.
- Es sind im Geltungsbereich dieses Planes keine Altlastenverdachtsflächen erfasst. Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Erzgebirgskreis anzuzeigen.
- Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. 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.
- Da in diesem historischen Altbergbauegebiet Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können und obwohl im Geltungsbereich keine Bergbauabschlüsse bekannt sind, sollten Baugruben und Fundamentgräben einer Baugrundbegutachtung auf das Vorhandensein von Gang- ausbissbereichen und Spuren alten Bergbaus ingenieurgeologisch überprüft werden. Wird Altbergbau angetroffen, ist das Sächsische Oberbergamt Freiberg gemäß § 5 der Sächsischen Hohlraumverordnung in Kenntnis zu setzen.
- 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. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz dieser zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen (§15 SächsKrWBodSchG). 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 (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungs- und Katastergesetz SächsVermKatG).
- Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalfächchen in erheblichem Umfang zu erwarten. Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG sind nicht zu verändern und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen.
- Sollten bei der Bauausführung verdächtige kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächs. Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle zu informieren.
- Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.

- 12 Folgende Arten werden im Bereich der Straßenbegleitpflanzung empfohlen:
- | | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Acer campestre "Elsrijk" | Feldahorn |
| Carpinus betulus "Fastigiata" | Pyramiden-Hainbuche |
| Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" | Echter Rottorn |
| Prunus serotina "Kanzan" | Japanische Blütenkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche, Vogelbeere |
| Sorbus intermedia | Mehlbeere, Schwedische |

- Neben Obstgehölzen aller Art werden folgende Gehölze für das Baugelände empfohlen:
- | | |
|---------------------|-----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Juglans regia | Echte Walnuss |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Tilia cordata | Winterlinde |

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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Versorgungsleitung - unterirdisch, mit Bezeichnung des Mediums
Versorgungsleitung - oberirdisch, mit Bezeichnung des Mediums

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

Anpflanzen Bäume

Sonstige Planzeichen

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

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

zu belastenden Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger

Hinweise

Flurstücksgrenze Nutzungsschablone
z.B. 18 Flurstücksnummer
Bemaßung [Meter]
Gebäude (Bestand)
Gebäude (Bestand, Nachtrag)
Grundstücksgrenze, geplant
Höhenangabe

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),

Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZiv 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist,

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert worden ist.

III Festsetzungen zum Artenschutz

- Zur Vermeidung von Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote hat die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen.

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 Folgende Nutzungen werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als zulässig festgesetzt:

- die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 genannten Nutzungen (Wohngebäude),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

1.3 Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt:

- die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten zulässigen Nutzungen
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

1.4 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,3, die zulässige Geschossflächenzahl GFZ mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

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. Ein Mindestabstand von 3,0 m wird zum Waldweg festgesetzt. Der Abstand zur Burkhardtsdorfer Straße beträgt aufgrund der vorhandenen Stromleitung inklusive Schutzstreifen 5,0 m.

3.5 Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Eingangstreppenüberdachung und Dachvorsprünge bis zu 1,20 m überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 14, 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

4.3 Gemäß Sächsischer Straßen- und Stellplatzverordnung müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,0 m Länge vorhanden sein. Ausnahmen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen.

5. Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sollen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Im Wohngebiet ist zur Sicherung der Abwasserentsorgung eine Rückhaltung der Regenwasser über grundstücksbezogene Retentionsanlagen mit Drosselabfluss von $Q_{Rt} = 1,6 \text{ l/s}$ und Mindestrückhaltetvolumen von 3.000 l nachzuweisen.

5.2 Die Grundstückszufahrten sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser den öffentlichen Verkehrsflächen zugeführt wird.

5.3 Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offene, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen zu verwenden (Rasenfläche, Drainage, wassergebundene Decke, sog. Okopflaster).

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die mit "LR" gekennzeichnete Fläche im Geltungsbereich ist mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

7.1 Die Straßenbegleitpflanzung aus kleinkronigen Laubbäumen entlang der Burkhardtsdorfer Straße ist auf Privatgrund, wie in der Planzeichnung dargestellt, durchzuführen. Der Pflanzabstand der straßenbegleitenden Baumpflanzungen beträgt max. 30,0 m; vom Fahrbahnrand ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Der genaue Abstand richtet sich nach den erforderlichen Grundstückszufahrten. Die Mindestabstände zwischen Baum und Versorgungsleitung sind zu berücksichtigen.

7.2 Zur Begrünung der Bauflächen ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 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 entsprechen der Art zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Um eine schnelle Begrünung des Baugebietes sicherzustellen, sind Mindestpflanzgrößen für die Baumpflanzungen festgesetzt: Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm; Obstbaum, Stammumfang 10-12; Empfehlung zur Artenwahl sind unter den textlichen Hinweisen genannt.

7.4 Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich gärtnerisch zu gestalten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

8. Dächer

8.1 Es sind für das Erzgebirge typische Sattel- und Walmdächer, aber auch flach geneigte Dächer zulässig. Alle Dachflächen der Hauptgebäude sind in schiefergrauen dunklen Farbton (anthrazit, dunkelgrau, altgrau, schwarz) zu gestalten. Die Dachfarbe der Nebengebäude ist an die Dachfarbe des Hauptgebäudes anzupassen.

8.2 Glänzende, reflektierende Materialien zur Dachendeckung sind auszuschließen (ausgenommen Solar- und Photovoltaikanlagen).

8.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie sind zu einheitlichen Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

9. Fassaden

9.1 Grelle, auffallende Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig.

10. Einfriedungen

10.1 Zur Grundstückseinfriedung sind nur Zäune oder Hecken zulässig. Die Einfriedungshöhe darf max. 1,50 m betragen. Der Abstand der Einfriedung zur Straßenkante muss mindestens 0,5 m betragen.

Verfahrensvermerke

1. Die Erstellung der Genehmigung und die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Gemeinde Burkhardtsdorf 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung am in Kraft.

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

2. Der Gemeinderat hat am den Entwurf des Bebauungsplanes M 1:500 mit Begründung (Stand November 2019) gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr.).

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Festsetzungen und der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom bekannt gemacht. Parallel dazu kann der Entwurf des Bebauungsplanes auf der Internetseite der Gemeinde Burkhardtsdorf (www.burkhardtsdorf.de) sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

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

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

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

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.) vom Gemeinderat der Gemeinde Burkhardtsdorf als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

8. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil einschließlich Begründung wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom AZ.: erteilt.

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

9. Die Satzung des Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

10. Die Erteilung der Genehmigung und die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Gemeinde Burkhardtsdorf 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung am in Kraft.

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Satzung zum Bebauungsplan nach § 13a BauGB "Wohngebiet am Waldweg" in Kemtau

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), das zuletzt durch Artikel 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 Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch das Landratsamt des Erzgebirgskreises vom und nach Genehmigung durch das Landratsamt des Erzgebirgskreises vom die Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet am Waldweg" in Kemtau bestehend aus Planzeichnung (Teil A), M 1:500 und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Burkhardtsdorf, Probst Bürgermeister Siegel

Burkhardtsdorf, Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel

Datum: Probst Bürgermeister Siegel