

TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1:500



PLANZEICHNERKLÄRUNG
(Planzeichen gemäß § 2 PlanZV)

Anordnung der Festsetzungen ("Nutzungsschablone")

Reines Wohngebiet	WR	II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl Höchstmaß	GRZ 0,4	ED	Einzel- und Doppelhäuser
Traufhöhe Höchstmaß in m	TH 6,50 m	O	offene Bauweise

- Art der baulichen Nutzung**
WR
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,4
II
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 6,50 m
Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 01. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 386) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- Bauweise, Baugrenzen, Anzahl von Wohnungen je Gebäude**
ED
O
nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
offene Bauweise
Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
öffentl.
Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- Hinweise**
10,00
131
-432,99
Maßangabe in m
Gebäudebestand
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Bestandshöhe laut Plangrundlage
vorgeschlagene Parzellierung

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Als Art der baulichen Nutzung ist ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.
 - In dem reinen Wohngebiet sind zulässig:
 - Wohngebäude
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Anwohnern des Gebiets dienen.
 - In dem reinen Wohngebiet sind unzulässig:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Für das reine Wohngebiet ist nach § 16 Abs. 2 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung als Höchstmaß
 - der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4)
 - der Zahl der Vollgeschosse (Z = 2) bestimmt.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.
 - Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,50 Meter. Als Höhenbezugspunkt wird die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze der Baugrundstücke mit der Verkehrsfläche bestimmt. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation der beiden benachbarten Grundstücksgrenzen an der öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB und 14 BauNVO)**
 - Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
 - Innerhalb jedes Grundstücks sind mindestens zwei Stellflächen für PKW anzuordnen. Der Stellplatz in Garage oder Carport wird dabei mitgerechnet.
 - Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.
- Flächen und Maßnahmen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Befestigte Flächen innerhalb der Baugrundstücke (Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Terrassen) sind un- oder teilversiegelt mit einem Fugen- oder Porenanteil von mindestens 20% zu errichten.
 - Das anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen grundstücksbezogen zu versickern.
 - Die Dimensionierungen der Anlagen zur Versickerung sind grundstücksbezogen zu bemessen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Maßnahmen zum Schutz von Vögeln (Aves):
 - Die Verwendung von kupfer-, zink- und bleihaltigen Materialien zur Dacheindeckung sowie von auswasch- oder auslaugbaren, wassergefährdenden Materialien im Straßen- und Wegebau ist unzulässig.

II. GRÜNRÖRDERISCHE FESTSETZUNGEN

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgeeigneter, heimischer Laubb Baum der Pflanzenliste oder ein Obstbaum als H. 2xv. SIU 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Fläche von mindestens 6,0 m² vorzusehen und zu begrünen. Die Pflanzung ist über eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in den ersten zwei Jahren zu sichern und zu entwickeln.
 - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entlang der gesamten Grundstücksgrenze eine einreihige, freiwachsende Hecke aus Sträuchern vStr. 60-100 cm der Pflanzenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleichem Umfang zu ersetzen.
 - Die Gehölz- und Heckenpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme der einzelnen Bauvorhaben folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

8. Pflanzenauswahlhilfe für Anpflanzungen gem. Punkt 7

Pflanzenauswahlhilfe Bäume

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Holz-Apfel	-	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	-	Prunus padus
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Gemeine Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Nuss- und Obstbäume in Arten und Sorten als Hochstamm		

Pflanzenauswahlhilfe Sträucher

Echte Felsenbirne	-	Amelanchier ovalis
Gewöhnliche Berberitze	-	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Haselnuss	-	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Zweiggrifflicher Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Gemeines Pfaffenholzchen	-	Euonymus europaea
Graugrüne Rose	-	Rosa dumalis
Hecken-Rose	-	Rosa corymbifera
Hundsrose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra Rote
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum

III. BAURUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Gestaltung der Dacheindeckung

- Als Dachformen werden Pult- und Flachdächer ausgeschlossen.
- Solar Kollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige vergleichbare Anlagen zur Nutzung regenerativer Strahlungsenergie sind mit der Dachneigung mitlaufend auszuführen. Bei Solaranlagen sind seitliche Abstände von 0,5 m zu den Dachkanten einzuhalten, sofern die Anlage sich an und auf der Dachfläche (nicht integriert) befindet.

Einfriedigungen

- Einfriedigungen sind als Hecken oder Zäune bzw. als Zäune mit hinterstehenden Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen an den Grenzen zum öffentlichen Straßenbereich darf 1,20 m nicht überschreiten.
- Für die Einfriedigungen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Bei Hecken ist dieser zwischen der Breitenausdehnung der Pflanzung und dem öffentlichen Fahrbahn-bereich einzuhalten.

Gartengestaltung

- Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist unzulässig.
- Die unversiegelten, baulich nicht genutzten Flächen sind gärtnerisch und wasserdurchlässig zu gestalten.

IV. HINWEISE

- Die gesetzlich vorgegebenen Fällungs- und Rückschnittverbote gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind zu beachten. Für Gehölzfällungen von Höhenbäumen sind rechtzeitig entsprechende Anträge bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
- Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht bekannt. Es kann allerdings auch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass bei Arbeiten in dem Plangebiet solche vorgefunden werden. Bei Schacht- oder Grabungsarbeiten sollte der Erdaushub demnach visuell überwacht werden. Sollten bei Erdarbeiten Gegenstände gefunden werden, die den Verdacht erwecken, dass es sich um Kampfmittel handelt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und Absperrmaßnahmen vorzunehmen. Diese Gegenstände dürfen nicht berührt, nicht bewegt oder anderweitig erschüttert werden. In einem solchen Fall ist die Polizeidienststelle zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Werden bei den Erschließungsmaßnahmen kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung / Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 3 Abs. 1 KrWG). Die bei den Baumaßnahmen anfallenden mineralischen Abfälle dürfen (soweit sie nach § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten sind) nicht auf Deponien abgelagert werden. Im Rahmen der Baumaßnahme nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen, soweit er nach § 7 Abs. 4 KrWG zu verwerten ist.

- § 14 SächsDSchG ist zu beachten.

- Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

- Die Abstandsregelung von Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung ist einzuhalten.

- Es bestehen Anforderungen zum Radonschutz. Vor der Umsetzung der konkreten Bauvorhaben sind die erforderlichen Maßnahmen in Kenntnis zu bringen und zu beachten.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Amtsberg vom 25.04.2022. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich im Amtsberger Amtsblatt vom 26.04.2022 bekannt gemacht.

Amtsberg, 27.04.2022 Gemeindeverwaltung Amtsberg, der Bürgermeister

- Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.05.2022 mit Beschlussnummer 04/05/2022 den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Flurstück 131 der Gemarkung Schlöbchen", OT Schlöbchen in Amtsberg mit Begründung genehmigt und nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Amtsberg, 26.05.2022 Gemeindeverwaltung Amtsberg, der Bürgermeister

- Beteiligung Öffentlichkeit**
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Flurstück 131 der Gemarkung Schlöbchen", OT Schlöbchen in Amtsberg, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 21.06.2022 bis einschließlich 25.08.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsberger Amtsblatt vom 31.05.2022 sowie im "Zentralen Landesportal Bauleitplanung", in der Regionalausgabe Zschopau der Freien Presse vom 02.06.2022 und auf der Website der Gemeinde Amtsberg öffentlich bekannt gemacht worden.

Beteiligung Behörden
Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 31.05.2022.

Amtsberg, 04.08.2022 Gemeindeverwaltung Amtsberg, der Bürgermeister

- Abwägungsbeschluss**
Die eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Amtsberg vom 26.08.2022 untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

Amtsberg, 25.10.2022 Gemeindeverwaltung Amtsberg, der Bürgermeister

- Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan "Wohnbebauung Flurstück 131 der Gemarkung Schlöbchen", OT Schlöbchen in Amtsberg, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde in der Sitzung des Gemeinderates Amtsberg vom 26.08.2022 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan "Wohnbebauung Flurstück 131 der Gemarkung Schlöbchen", OT Schlöbchen in Amtsberg wurde in gleicher Sitzung gebilligt.

Amtsberg, 25.08.2022 Gemeindeverwaltung Amtsberg, der Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung "Wohnbebauung Flurstück 131 der Gemarkung Schlöbchen", OT Schlöbchen in Amtsberg, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.**

Amtsberg, 02.08.2022 Gemeindeverwaltung Amtsberg, der Bürgermeister

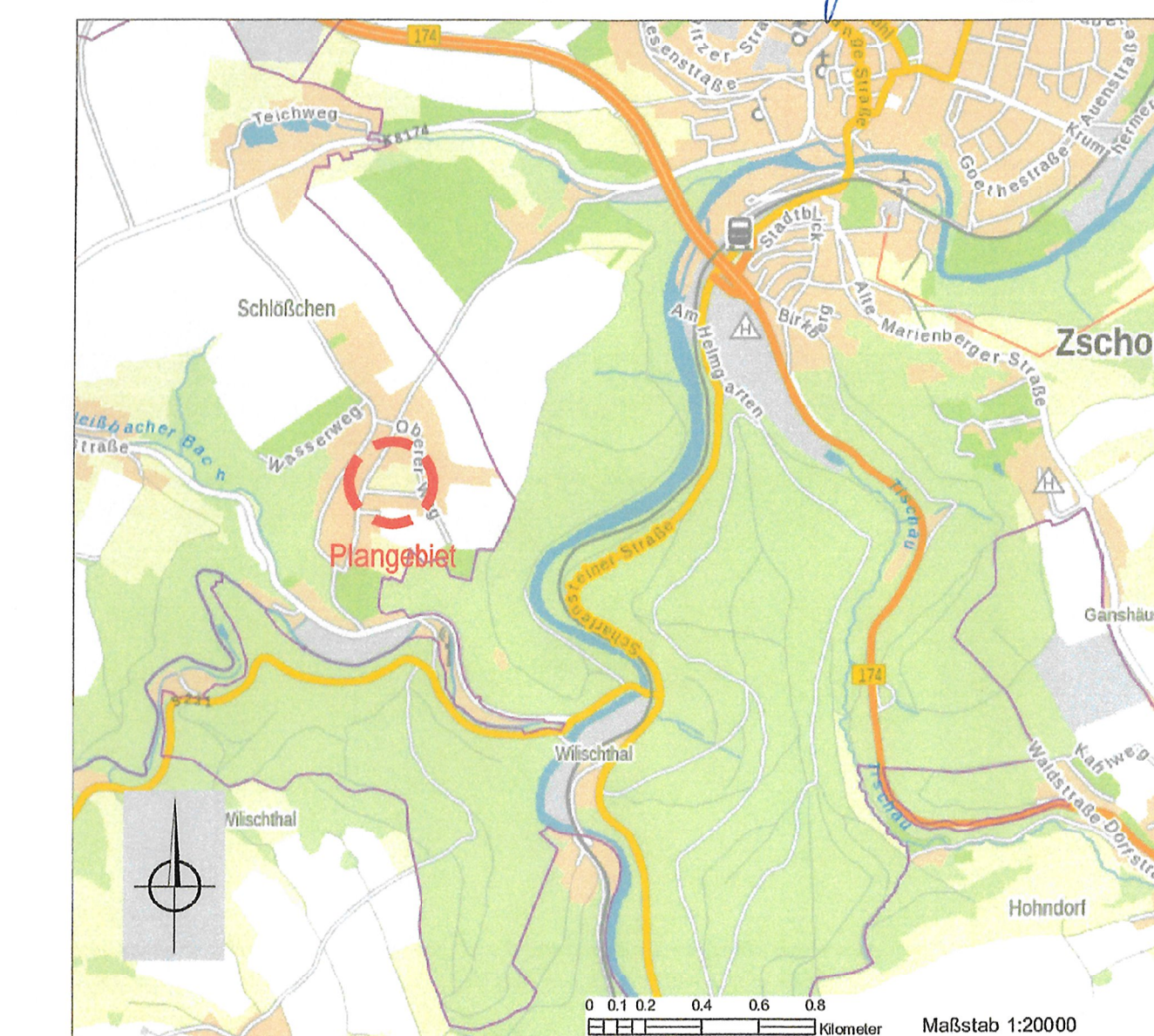
- Inkraftsetzungsvermerk**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Flurstück 131 der Gemarkung Schlöbchen", OT Schlöbchen in Amtsberg, sowie die Stelle, an der der Bebauungsplan "Wohnbebauung Flurstück 131 der Gemarkung Schlöbchen", OT Schlöbchen in Amtsberg mit der Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft erhalten werden kann, sind am 02.08.2022 im Amtsberger Amtsblatt ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen nach §§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 4 SächsGemO sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan "Wohnbebauung Flurstück 131 der Gemarkung Schlöbchen" tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Amtsberg, 08.08.2022 Gemeindeverwaltung Amtsberg, der Bürgermeister

Satzung des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Flurstück 131 der Gemarkung Schlöbchen"
Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, in Verbindung mit der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist, erlässt der Gemeinderat der Gemeinde Amtsberg den Bebauungsplan "Wohnbebauung Flurstück 131 der Gemarkung Schlöbchen" als Satzung.

Der Bebauungsplan "Wohnbebauung Flurstück 131 der Gemarkung Schlöbchen" besteht aus seinem zeichnerischen und textlichen Teil vom 26.08.2022. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus seinem zeichnerischen Teil.

Amtsberg, 02.08.2022 Gemeindeverwaltung Amtsberg, der Bürgermeister



Bebauungsplan nach § 13a i.V.m § 13b BauGB
"Wohnbebauung Flurstück 131 der Gemarkung Schlöbchen", OT Schlöbchen in Amtsberg

Bebauungsplan bestehend aus: Teil A - Planzeichnung M 1: 500
Teil B - Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung

Investor:
Erschließungsbaugesellschaft Scholz & Kümmel GbR
Lohstraße 9
09111 Chemnitz
0371 4586-0, -29 0371 4586-33
info@ebb-chemnitz.com

Fassung vom:	Änderung vom:	bearbeitet:	gezeichnet:	Qualitätskontrolle:
September 2022	28.09.2022	Drescher	Drescher	