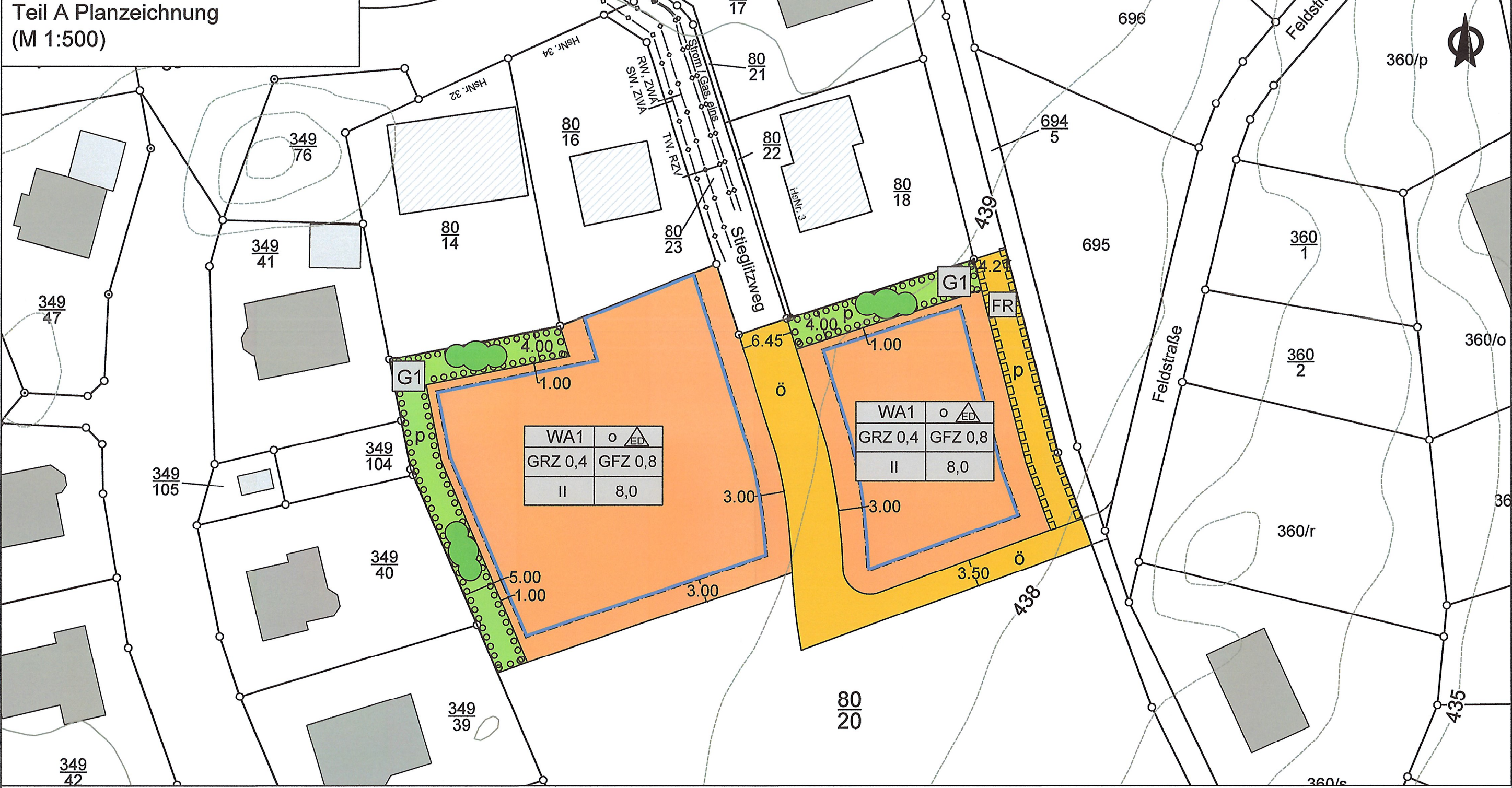




Quelle: Kartengrundlage ist die digitale Liegenschaftskarte 08/2024, Landesamt für Geobasisinformation Sachsen GeoSN

III Hinweise zur Planung

- Mutterboden**
Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzu-führen (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.
- Altlasten**
Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG bekannt oder ver-suscht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.
- Radonschutz**
Das Plangebiet liegt in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet (Allgemeinverfügung des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 19.11.2020, in Kraft getreten am 31.12.2020 zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innen-räumen nach § 121(1) Satz 1 Strahlenschutzgesetz). In diesem Gebiet gelten Anforderungen für den Bau von Gebäuden. Diese müssen so geplant und gebaut werden, dass das Eindringen von Radon aus dem Boden in Gebäude verhindert oder erheblich erschwert wird.
- Baugrunduntersuchung**
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 (Versicker-eigenschaften 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 Bohrergebnismittlungspflicht gemäß Geol-giedatengesetz (GeolDG) zu beachten.
- Leitungszone**
In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungs-zone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Leitungslinien vorzusehen. Hinsichtlich eventueller geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
- Vermessungs- und Grenzpunkte**
Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenz-punkte sind vor den Baumaßnahmen sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungs- und Katastergesetz SächsVermKatG).
- Denkmalschutz**
Die ausführenden Firmen auf ihre Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Eine Beeinträchtigung der Denkmalschutzobjekte ist auszuschließen.
- Kampfmittel**
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.
- Immissionsschutz**
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 Gebäude-planung vorsorglich zu beachten.

- Klimaschutz**
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollen die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photo-voltaikmodulen zur Nutzung einfallenden solarer Strahlungsenergie ausgestattet werden. Die zu errichtenden Gebäude sollen vorrangig in einer nachhaltigen und ressourceschonenden Bauart und -weise errichtet und betrieben werden. Die Häuser sollen mit einer klimaschonenden Haustechnik ausgestattet werden. Die energetische Gebäudehülle soll die aktuelle Wärme-schutzverordnung erfüllen, um im Betrieb möglichst effizient und klimaneutral zu sein. Die Ausrichtung der Häuser soll eine aktive und passive Solarnutzung ermöglichen. Die Aus-richtung der geneigten Hauptdachflächen nach Süden ist begünstigend. Die Fenster der Häuser sollen so angeordnet sein, dass der sommerliche Wärmeschutz durch konstruktive Maßnahmen erfüllt ist sowie der passive Sonneneintrag im Winter möglich ist.
- Folgende Arten werden im Bereich des Plangebietes zur Verwendung empfohlen:
Bäume für das Baugebiet: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Gem. Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata).
Sträucher für das Baugebiet: Roter Hartriegel (Cornus sanguineum), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn, Gruppe (Crataegus spec.), Schwarze Heckenkirsche (Lonicera nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina agg.), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).
- Vermeldungsmaßnahmen Artenschutz**
V 1: Erhaltung der vorhandenen Gehölze / strukturierter Grünflächen außerhalb der Baufelder. Die zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.
V 2: Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen.
V 3: Reduzierung der Beleuchtung von Gebäuden und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nach unten in einem geringem Winkel; geringe Leuchtpunkthöhe; Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blau-anteil im Lichtspektrum.
V 5: Vermeidung von Vogelkollisionen: Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexions-grad von max. 15% in Verbindung mit zusätzlichen kontrastreichen Markierungen im Zusamen-hang mit größeren verglasten Strukturen.

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), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) als Verordnung über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist.

Teil A - Planzeichnung

Planzeicherklärung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 2 bis 11 BauNVO)	
WA	Allgemeines Wohngebiet - WA mit Nummer des Bauabschnittes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO)	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl z.B. 0,4
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl z.B. 0,8
II	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)	
Baugrenze	
	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	private Verkehrsfläche
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
	unterirdische Versorgungsleitung mit Bezeichnung des Mediums
TW	Trinkwasserleitung (Regionaler Zweckverband Wasserversorgung RZV)
RW	Regenwasserleitung (Zweckverband "Kommunale Wasserver-/ Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland" Hainichen ZWA)
SW	Schmutzwasserleitung (ZWA)
Strom	Stromleitung (eins energie in sachsen GmbH & Co. KG)
Gas	Gasleitung (eins)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
	private Grünfläche
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a,b BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Heckenpflanzung
	Anpflanzen Bäume
	Anpflanzen Sträucher
sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Hinweise	
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Bemaßung in Meter
	Höhenlinien, Abstand 1,0 m
	Gebäude (Bestand)
	Gebäude Nachtrag (Geoportal Sachsen)
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
	zu belastende Fläche mit Fahr- / Gehrechten zu Gunsten der Anwohner

Teil B Textteil

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 2 - 23 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - die Errichtung von Wohngebäuden (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
 - Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgelegt:
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - Die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoss-flächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.
 - Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

- Die maximale Höhe der Gebäude beträgt OK 8,0 m. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes / Oberkante OK. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante der dem jeweiligen Baugrundstück zugeordneten Verkehrserschließungsstraße festgesetzt.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)**
 - Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen zwischen den Baugrundstücken und zur Straße gilt § 6 SächsBO
 - Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Eingangstreppe-überdachung und Dachvorsprünge bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn deren Anteil an der Gesamtbreite des Gebäudes 40% nicht überschreitet.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 14 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze, Garagen und Neben-anlagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Je Grundstück sind mindestens 2 Kfz-Stellplätze (Garagen, Carports und/oder Abstellplätze) auf dem jeweiligen Grundstück durch den Grundstückseigentümer zu errichten. Garagen sind ausschließlich innerhalb der Bau-grenzen zulässig.
 - Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen werden gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen.
- Verkehrsflächen**
 - Die Planung der neuen Wohnstraße erfolgt angelehnt an die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in der Dimension einer Wohnstraße mit Mischnutzung des privaten und des Ver und Entsorgungverkehrs. Der Straßenausbau soll mit einer Breite von insgesamt 6,45 m (Straßenbreite 5,50 m zuzügl. Bordstein mit Rückenstütze beidseitig 0,95 m) erfolgen. Die Anbindung an die Feldstraße (Richtungsverkehr) erfolgt mit einer Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 3,50 m.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Im Vorhabengebiet sind alle privaten Stellflächen und untergeordnet genutzte befestigte Flächen wie Fußwege, PKW-Stellflächen oder Stellflächen für Abfallbehälter so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser in den umliegenden Grünflächen verbracht werden kann. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offeneporige, wasserdurchlässige Beläge auf Stellplätzen und Vegetflächen zu verwenden (Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, sog. Ökopflaster) zu verwenden.
 - Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sollen innerhalb des Geltungs-bereiches erfolgen. Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nur geringfügig gegeben ist (gering durchlässig gemäß DIN 18 533) soll die Niederschlagswassereinfleitung gedrosselt abgeleitet werden.
 - Im Geltungsbereich ist zur Drosselung des Oberflächenwasserabflusses grundstücksbezogene Regenrückhalteanlagen vorzusehen die mit maximal 1,5l/s die öffentliche Anlage des ZWA Hainichen im Stieglitzweg benutzen. Diese Volumina müssen sich selbständig gedrosselt entleeren, wobei die Entleerungszeit unter 2 h liegen muss.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastend Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Die mit Geh- und Fahrechten (Wegerecht) belegte Trasse umfasst die Geh- und Fahrechte der Eigentümer und der aktuellen und zukünftigen - noch festzulegenden - Grundstücke auf em Flurstück 80/20 Gemarkung Dittersdorf (Anwohner).
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Artenschutzmaßnahmen**
 - G1 / FCS 2: Heckenpflanzung
Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist zur Randeingrünung der Wohnstandorte auf mindestens 75% der Fläche eine Pflanzung mit heimischen, standortgerechten Vogelnähr-gehölzen vorzusehen (artengerechte Pflanzabstände in Hecken 1 St. / 3 m²). Zur Verwendung empfohlene Arten (Sträucher mindestens 2xv, Höhe 60-100, 3 Triebe) sind unter den textlichen Hinweisen genannt. Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, durch den jeweiligen Eigentümer der Fläche dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - Zur Begründung der Bauflächen ist je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbau (Laubbau: Stammumfang mind. 12 - 14 cm; Obstbaum: Stammumfang mind. 10 - 12 cm) als Hochstamm zu pflanzen. Die Gehölze sind durch die Eigentümer der Grundstücke dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen ent-sprechender Art zu ersetzen.
 - Im Wohngebiet des Bebauungsplanes sind alle Flachdächer auf Nebengebäuden, Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Für die Begründung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Die Begründung ist dauerhaft zu erhalten.
 - Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich gärtnerisch zu gestalten. Schotter- und / oder Kiesgärten sind unzulässig (siehe Vermeidungsmaßnahme Artenschutz V4).
 - Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Errichtung der jeweiligen Gebäude umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit fachgerecht zu pflegen. Für die Anpflanzungen gelten eine Fertigstellungspflege sowie eine 3-jährige Entwicklungs- und Pflege gemäß DIN 18919.
 - Bei der Verwendung des Pflanzenmaterials ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG darauf zu achten, dass ausschließlich gebietsfremde Gehölze des Vorkommensgebiets 3 Süd-ostdeutsches Hügel- und Bergland* zulässig sind.
- Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz**
 - V1: Erhaltung der vorhandenen Gehölze / strukturierter Grünflächen außerhalb der Baufelder. Die zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.

- V2: Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen.
- V3: Reduzierung der Beleuchtung von Gebäuden und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nach unten in einem geringem Winkel; geringe Leuchtpunkthöhe; Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blau-anteil im Lichtspektrum.
- V5: Vermeidung von Vogelkollisionen: Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexions-grad von max. 15% in Verbindung mit zusätzlichen kontrastreichen Markierungen im Zusammenhang mit größeren verglasten Strukturen.

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

- Dächer**
 - Alle Dachflächen der Hauptgebäude sind als Sattel-, Waln-, Pult- oder Flachdächer auszu-bilden.
 - Bei Sattel-, Waln- und Pultdächern der Hauptgebäude sind diese in den Farbtönen schiefer-grau, anthrazitfarben, dunkelgrau, altgrau oder schwarz zu gestalten.
 - Glänzende, reflektierende Materialien zur Dacheindeckung sind auszuschließen (ausge-nommen Solar- und Photovoltaikablagen)
 - Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie sind zu einheit-lich geordneten Elementen zusammenzufassen.
- Fassaden**
 - Grele, auffallende Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig.
- Einfriedigungen**
 - Zur Grundstückseinfriedigung sind straßenseitig Zäune (Holz- und Metallzäune) und Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 zulässig. Bei der Errichtung von Hecken als Einfriedung ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffent-lichen Verkehrsflächen einzuhalten, wozu auch befestigte oder unbefestigte Straßenrand-bereiche zählen.

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südhang 2" nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innen-entwicklung) wurde vom Gemeinderat am 17.02.2025 (Beschluss Nr.: 01/02/2025) beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umwelt-prüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde örtlich im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Nr. 5 vom 26.02.2025 bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 03.03.2025 bis einschließlich 31.03.2025 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Gemeinde-verwaltung unterrichten lassen.
- Der Gemeinderat hat am 31.03.2025 (Beschluss Nr. 01/03/2025) den Entwurf des Bebauungs-planes, Maßstab 1:500 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung / Auslegung bestimmt.
- Der Inhalt der Bekanntmachung und der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurden in der Zeit vom 08.04.2025 bis einschließlich 14.05.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Nr. 8 vom 02.04.2025, auf der Internetseite der Gemeinde (www.amsberg.eu) sowie auf dem Zentralen Internetportal des Landes Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) veröffentlicht. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen im o.g. Zeitraum durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Während dieser Veröffentlichungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.04.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Gemeinderat hat die zu dem Entwurf vorgebrachten Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.06.2025 (Beschluss Nr.: 02/06/2025 bis 82/06/2025) abschließend abgewogen worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 16.06.2025 (Beschluss Nr.: 83/06/2025) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: 18.06.2025

Krause
Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan nach § 13a 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 *01.08.2025* im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Nr. *13/25* 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 Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekannt-machung als von Abgang an gültig zustande gekommen. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung wird im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde eingestellt und über das zentrale Internetportal Sachsen zugänglich gemacht. Die Satzung wird dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

Datum: *01.08.2025*

Krause
Bürgermeister



Satzung zum Bebauungsplan "Südhang 2" in Amtsberg OT Dittersdorf gemäß § 13a BauGB

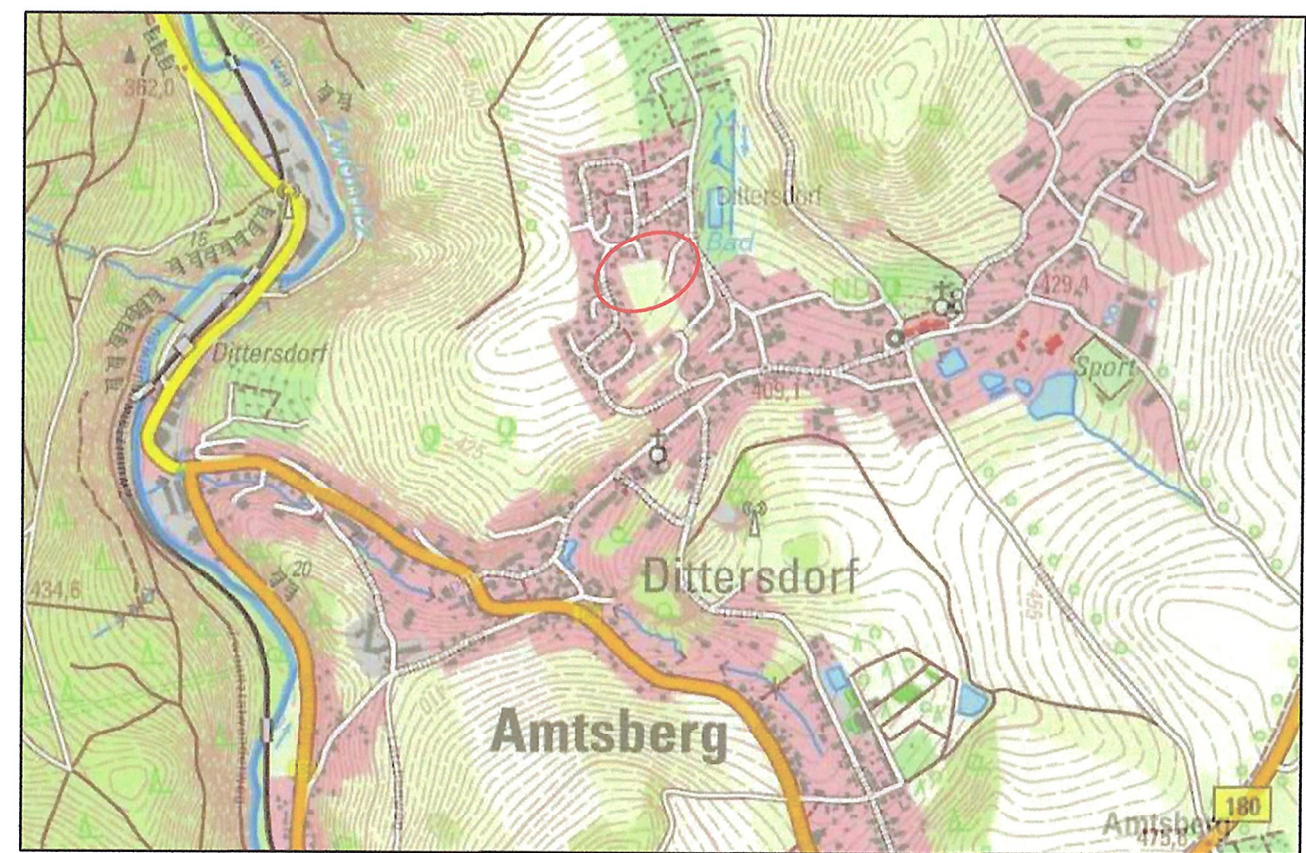
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeinde-ordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Amtsberg am 16.06.2025 und der Bekanntmachung die Satzung über den Bebauungsplan "Südhang 2" in Amtsberg OT Dittersdorf bestehend aus Planzeichnung Teil A (M 1:500) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Amtsberg, 18.06.2025

Krause
Bürgermeister



Gemeinde Amtsberg Erzgebirgskreis



Lage im Raum

Bebauungsplan "Südhang 2" in Amtsberg OT Dittersdorf gemäß § 13a BauGB



Maßstab 1:500

Juni 2025