GEMEINDE AMTSBERG
BEBAUUNGSPLAN „EICHELBERG NORD I“

Teil A: Plan

PLANZEICHNUNG

M: 1:1000

PLANGRUNDLAGE

Als Plangrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Oertelt, Chemnitz vom 26.08.2017.

Die Satzung wurde im Maßstab 1 : 1000 ausgefertigt.

ZEICHENERKLÄRUNG

ÜBERSICHTSKARTE

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 8 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften; nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
Räume für die Ausübung freier Berufe im Sinne von § 13 BauNVO sind zugelassen.
Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 17 bis 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.
Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit maximal II festgesetzt.
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit der Traufhöhe TH = 6,50 m über der Oberkante des vorhandenGeländes festgesetzt.
Dabei ist die Traufhöhe der Schnittpunkt zwischen Wand und Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand. Die Traufhöhe wird senkrecht gemessen. Als Oberkante des vorhandenen Geländes gilt der Mittelwert der von der jeweiligen baulichen Anlage überdeckten Fläche. Des Weiteren wird je nach Dachneigung die Höhenbegrenzung der Traufhöhe gestaffelt festgesetzt:
Dachneigung 0° - 32° Traufhöhe max. 6,50 m
Dachneigung 33° - 38° Traufhöhe max. 5,30 m
Dachneigung 39° - 45° Traufhöhe max. 4,20 m

1.3 Bauweise
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Als Bauweise wird eine nach § 22 Abs. 4 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Innerhalb der Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften wird die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei beschränkt.
Die Gebäudelänge je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte beträgt an der Straßenseite maximal 15 m.
Die Maximallänge darf für Anbauten von Nebengebäuden und Garagen überschritten werden.
Die Gebäude sind innerhalb des Baufensters mit seitlichem Abstand zu errichten. Das Maß des Grenzabstands ergibt sich aus den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 4 u. Nr. 12 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

1.5 Immissionsschutz
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und §1 Abs. 4 BauNVO)

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden auf tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) festgesetzt. Somit gilt für den Beurteilungspegel der Richtwert eines allgemeinen Wohngebietes.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten, Hofflächen und Wege sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen oder eingeschlämmte Schotterdecke) auszuführen.
Der Einsatz bodenversiegelnder ganzflächig verarbeiteter Materialien ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Verkehrsflächen bis zu 10% zulässig.

2.2 Einfriedung der Grundstücke

Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind als Holzlattenzäune, Mauern oder heimische Hecken zulässig. Sie sind mindestens 0,50 m von der Straße abzurücken, damit die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist. Einfriedungen an Straßen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.
Bei der Einfriedung zum Straßenraum muss je Grundstück eine mindestens 3 m breite Einfahrt als Zuwegung für Rettungsfahrzeuge gewährleistet werden.
Zulässig sind an den sonstigen Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m. Mauern werden auf eine Höhe von 1,10 m begrenzt. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.3 Gestaltung von baulichen Anlagen

Zur Dacheindeckung sind für die Region typische Materialien, Naturschiefer oder ähnlich dunkel gefärbte Eindeckungen zu verwenden. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.
Für die Fassadenfarbe sind grelle oder reflektierende Farben unzulässig.
Diese Festsetzungen gelten auch für Nebengebäude.

2.4 Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sollen grundsätzlich unterhalb der Unterkante von Fenstern des ersten Obergeschosses angebracht werden. Schilder sind an Häusern nur bis zu einer Größe von 0,5 m² je Einzelschild zulässig. Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffek-ten sowie bewegliche Schrift- bzw. Bildwerbung sind unzulässig. Eine Hinterleuchtung ist möglich, diese ist in der Zeit von 22 - 06 Uhr abzuschalten.
Automaten an Straßenfassaden sind unzulässig.

2.5 Abstandsregelungen für Austrittsöffnungen von Schornsteinen

Die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die ab dem 22. März 2010 errichtet oder wesentlich geändert werden, müssen bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 Meter je weitere angefangene 50 Kilowatt bis auf höchstens 40 Meter.

3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Kompensations- und Ersatzmaßnahmen

GM 1: Für jeweils angefangene 100m2 nicht überbaubare Fläche ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum gem. Pflanzliste in der Mindestqualität 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene, erhaltene Großbäume können angerechnet werden. Bei Verwendung von Obstgehölzen ist darauf zu achten, dass alte Obstsorten zum Einsatz kommen.
GM 2: Für jeweils angefangene 50m2 nicht überbaubare Fläche sind zwei Stück standortgerechte einheimische Laubsträucher in der Mindestqualität 3x verpflanzt, Höhe 100-150cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene, erhaltene Solitärsträucher können angerechnet werden. Fruchttragenden Gehölzen ist dabei der Vorzug zu geben.
GM 3: Bei der Gestaltung der Hausgärten ist auf eine möglichst große Vielfalt an einheimischen Pflanzen zu achten. Aufgrund ihrer Schadwirkung als Zwischenwirt des Birnengitterrostes und vor dem Hintergrund der dörflichen, mit Obstgehölzen bestandenen Umgebung, ist das Anpflanzen von Wacholder (Juniperus) nicht gestattet.
GM 4: Zur Minimierung der Verluste der Funktionen des Schutzgutes Boden und Wasser sind Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

3.2 Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Beeinträchtigungen während der Bauphase

- Beachtung des §39 Abs. 5 BNSchG zum Schutz sämtlicher Brutvogelarten - keine Fällungen /Rodungen in der Zeit zwischen 01. März und 30 September. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine artenschutzrechtliche Fällbetreuung sicher zu stellen. Diese beinhaltet vor allem eine Vor-Ort-Begehung unmittelbar vor Fällbeginn, um sicher zu stellen, dass sich keine aktuellen Nester in den von der Baufeldfreimachung betroffenen Bereichen befinden. Sollten dennoch Nester festgestellt wer-den, ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Umsetzung eines dem Stand der Technik entsprechenden, zügigen Bauablaufes, Vermeidung / Minimierung von Belastungen der Anwohner (Verkehrslärm, Baulärm, Staub)
- Sicherstellung der Verwendung nicht umweltschädlicher Materialien und Treibstoffe; Sicherstellung, dass keine schädlichen Materialien in die Böden eingebracht werden.
- Überwachung der einschlägigen Bestimmungen des Boden- und Grundwasserschutzes während der Bauphase Sicherung der angrenzenden Vegetation durch Stammschutz / Bauzaun

4 HINWEISE

Sollten Spuren bisher unbekannten alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 4 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.

Beim Auffinden von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG sind diese meldepflichtig und bei der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt, können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BodenSchG gefunden werden, so sind diese dem LRA Erzgebirgskreis, Referat Abfallrecht und Bodenschutz anzuzeigen.

Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB und § 1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.

Das Plangebiet befindet sich im Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13, 09599 Freiberg. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Da die Belange von Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen berührt werden, sind bei der Ausführung folgende gesetzliche Grundlagen zu berücksichtigen:
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB; § 4 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG);
§ 8 Abs 5. BGG; DIN 18040-1 i. V. m. DIN 18040-2 : 2014-12

5 VERFAHRENSVERMERKE

5.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Amtsberg hat in seiner Sitzung am __ . __ . ____ die Aufstellung eines Bebauungsplans „Eichelberg Nord I“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Amtsberg, den __ . __ . ____ Siegel Bürgermeister

5.2 Billigung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplans „Eichelberg Nord I“ wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom __ . __ . ____ Gebilligt. Dabei wurde bestimmt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 - 4 BauGB durchzuführen.

Amtsberg, den __ . __ . ____ Siegel Bürgermeister

5.3 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Der Öffentlichkeit wurde durch die frühzeitige Auslegung in der Zeit vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die frühzeitige Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im elektronischen Amtsblatt vom __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom __ . __ . ____.

Amtsberg, den __ . __ . ____ Siegel Bürgermeister

5.4 Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Der Gemeinderat der Gemeinde Amtsberg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden am __ . __ . ____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Amtsberg, den __ . __ . ____ Siegel Bürgermeister

5.5 Billigung förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplans „Eichelberg Nord I“ wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom __ . __ . ____ gebilligt. Dabei wurde bestimmt, die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 - 4 BauGB durchzuführen.

Amtsberg, den __ . __ . ____ Siegel Bürgermeister

5.6 förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Der Öffentlichkeit wurde durch die förmliche Auslegung in der Zeit vom __ . __ . ____bis __ . __ . ____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die förmliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im elektronischem Amtsblatt vom __ . __ . ____ und in der Regionalausgabe Zschopau der „Freien Presse“ortsüblich bekannt gemacht. Eine förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom __ . __ . ____.

Amtsberg, den __ . __ . ____ Siegel Bürgermeister

5.7 Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Der Gemeinderat der Gemeinde Amtsberg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden am __ . __ . ____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Amtsberg, den __ . __ . ____ Siegel Bürgermeister

5.8 Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Amtsberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __ . __ . ____ den Bebauungsplans „Eichelberg Nord I“ in der Fassung vom __ . __ . ____ als Satzung beschlossen.

Amtsberg, den __ . __ . ____ Siegel Bürgermeister

5.9 Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Amtsberg, den __ . __ . ____ Siegel Bürgermeister

5.10 Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten hat, ist im elektronischem Amtsblatt vom __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 4 SächsGemO) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Amtsberg, den __ . __ . ____ Siegel Bürgermeister

PRÄAMBEL
Satzung der Gemeinde Amtsberg über den Bebauungsplan: "Eichelberg Nord I" auf Grund von:

- **§ 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie**
- **§ 89 Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 05.06.2010 (SächsGVBl. S. 200)**

beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Amtsberg in der Sitzung am: __.__.____ die folgende Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet: "Eichelberg Nord I" bestehend aus:

1. **Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) und**
2. **textlichem Festsetzungsteil (Teil B)**

Amtsberg, den __ . __ . ____ Siegel Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauBG)**
  Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetztes vom 04.05.2017
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
  Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)**
  Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung des Gesetzes zur Neufassung Der SächsBO und zur Änderung anderer Gesetze vom 11.05.2016 (SächsGVBl. Nr. 8 S. 200), zuletzt geändert durch Art. 23 des Gesetzes vom 10.02.2017
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)**
  Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146) Zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)**
  Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 22.12.2008, zuletzt geändert 20.07.2017
- **Verordnung zur Durchführung des BundesImmissionsschutzgesetzes (1. BImschV)**
  Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung vom 17.05.2013,zuletzt geändert 18.07.2017

Hinweis auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzmäßigkeiten.

GEMEINDE AMTSBERG
ERZGEBIRGSKREIS

Bebauungsplan
„EICHELBERG NORD I“

Bearbeitungsstand:	Entwurf
Fassung:	08.02.2018 _ Billigung f. Förmliche Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung
Maßstab:	1:1000
Planverfasser:	OUT2inside Mandy Gauser

Stollberger Straße 25
09380 Thalheim
Tel.: 03721 274891
info@out2inside.de

Blattgröße: DIN A1 (841 x 594 mm²)