

Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
12.01.2023

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Schf/Wi

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Beschluss zur Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes für das Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema nach § 13a BauGB in der Fassung vom Dezember 2022

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Bad Schlema	06.12.2022	nichtöffentlich	beteiligtend	096/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt: 5	dafür: 4	dagegen: 1	Enthaltung/befangen: 0
Stadtentwicklungsausschuss	10.01.2023	nichtöffentlich	vorberatend	096-1/ 2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt: 9	dafür: 9	dagegen: 0	Enthaltung: 0
Stadtrat	31.01.2023	öffentlich	beschließend	096-1/ 2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:

Beschluss:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema billigt den Entwurf des Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren für das Wohngebiet „An der Bergstraße“ in Bad Schlema in der Fassung vom Dezember 2022 mit Begründung und bestimmt ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurstücknummer 370/48 und 383/54 sowie das Grundstück Flurstücknummer 383/55 der Gemarkung Oberschlema.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Rechtliche Grundlagen:

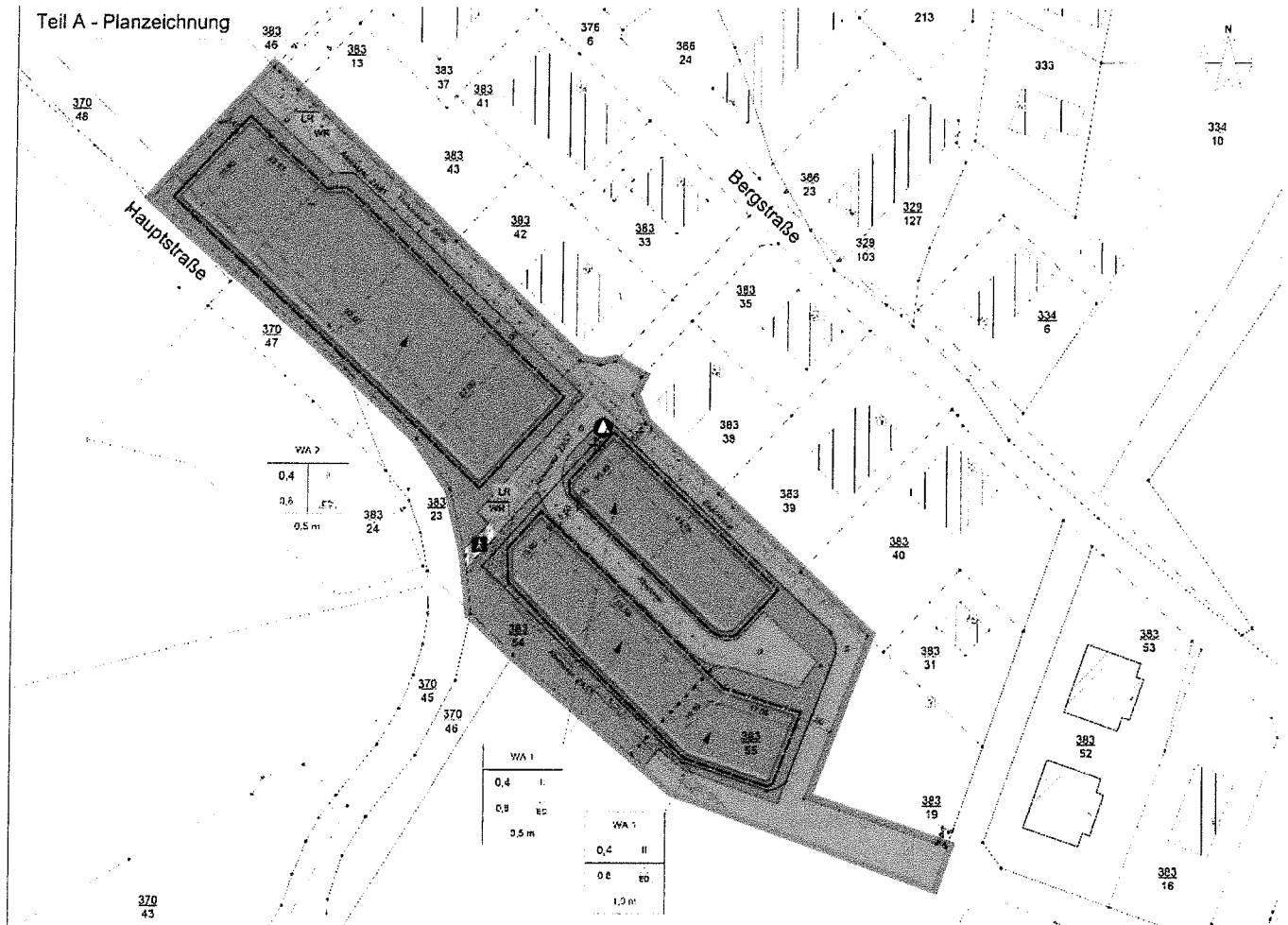
- §§ 1 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung
- § 4 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)
- Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in den jeweils derzeit gültigen Fassungen

Sachverhalt:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Bergstraße“ in Bad Schlema gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren wurde vom Stadtrat der Großen Aue-Bad Schlema am 29.03.2022 mit Beschluss Nr. 239/2022-StR beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet und die Neuordnung der brachliegenden Flächen (Garagenhof) geschaffen werden.

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 0,88 ha umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurstücknummer 370/48 und 383/54 sowie das Grundstück Flurstücknummer 383/55 der Gemarkung Oberschlema und ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB wurde durch Veröffentlichung im Wochenendspiegel Erzgebirge, Ihr Wochenspiegel für Aue-Schwarzenberg vom 14.04.2022 bekannt gemacht. In der ortsüblichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und das sich die Öffentlichkeit im Rathaus der Stadt Aue-Bad Schlema während der üblichen Sprechzeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich in der Zeit vom 25.04.2022 bis zum 31.05.2022 zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift äußern kann.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB liegt eine Stellungnahme von Einwohnern der Bergstraße und des Kleingartenvereines Bergstraße Schlema e.V. vom 28.05.2022 mit deren Posteingang 30.05.2022 vor. Es werden folgende Bedenken/Einwände gegen die Planung vorgetragen:

„Die eventuelle Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen

Begründung: Die Bebauungsform entspricht nicht einer maßvollen Ergänzung bzw. Nachverdichtung des schon besiedelten Teils der Bergstraße.

Der Charakter der Bungalow-Siedlung wird vehement unterbrochen.

Die geplanten Großbauten passen nicht in den Siedlungscharakter und würden wie ein Fremdkörper wirken.

Der Wert der benachbarten bzw. betroffenen Grundstücke sinkt, da schon vorhandene Sichtachsen durch die Höhe der Neubauten unterbrochen werden und erheblich mehr Lärm und Autoabgase zu erwarten sind.

Die benachbarte Kleingartenanlage müsste diesen Lärm und Abgase fürchten, da Mehrfamilienhäuser auch mehr Fahrzeuge in sich bergen.

Zudem wollen sie nicht vom Regen in die Traufe kommen, denn viele Pächter haben sich für ihren Garten in der Bergstraße entschieden, weil der Garagenkomplex fast nicht mehr genutzt wurde und dadurch eine gewisse Ruhe vorausgesetzt werden konnte.

Es sei explizit darauf hingewiesen, dass niemand von den unterzeichneten Parteien bzw. Familien, etwas gegen eine prinzipielle Bebauung mit Einfamilienhäusern hat, trotzdem Wissen, dass in Bad Schlema eine nachvollziehbarer Bedarfsnachweis gegenüber dem Planungsverband Chemnitz und der Landesdirektion Dresden geführt werden müsse.“

Zu den vorgebrachten Bedenken/Einwänden

Bedarfsnachweis/Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung:

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu erarbeiten. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet. Im gemeinsamen FNP des Städtebundes „Silberberg“ wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Die genehmigte 1. Änderung des FNP ist seit dem 08.04.2011 wirksam. Der Bebauungsplan entwickelt sich demzufolge aus dem wirksamen vorbereiteten Bauleitplan.

Die Darstellung des Plangebietes im FNP als Wohnbaufläche war zum Zeitpunkt der Errichtung der Einfamilienhausbebauung an der Bergstraße bereits vorhanden.

Eine Auseinandersetzung mit dem Bedarf an Wohnbauflächen ist Bestandteil der Begründung zum Planentwurf (siehe Anlage 2).

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise:

Die Begrenzung auf 2 zulässige Vollgeschosse dient neben städtebaulichen Gründen einem nachbarlichen Interessenausgleich im Sinne eines Austauschverhältnisses zur Wahrung des jeweiligen Eigentumsrechtes. Insofern wurden die Orientierungswerte für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO zur Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten nicht ausgeschöpft. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und einer festgesetzten Geschossflächenzahl GFZ = 0,8 ist rechnerisch eine Begrenzung auf 2 Vollgeschosse gegeben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) über dem 2. Vollgeschoss ist nicht zulässig. Entsprechend der vorhandenen Bebauung an der Bergstraße wurde im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt; die Gebäude können nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Sichtachsen:

Das in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ebenso wie in § 34 Abs. 1 BauGB verankerte Gebot der Rücksichtnahme gibt Nachbarn nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung der Licht- und Luftverhältnisse oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung

ist erst zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung („abriegelnden“ oder „erdrückenden“ Wirkung) ausgeht. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschrift des § 6 SächsBO indiziert regelmäßig, dass eine „erdrückende“ Wirkung nicht eintritt. An diese Vorschrift sind künftige Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes gebunden. Gleichwohl dürfen die nachbarlichen Belange nicht allein bauordnungsrechtlich, sondern auch bauplanungsrechtlich geregelt werden, da sie auch städtebauliche Bedeutung besitzen und die bauordnungsrechtlichen (Abstands) Vorschriften die Regelung des Städtebaurechtes nicht verdrängen können. (vgl. BVerwG, B.v. 11.1.1999 – 4 B 128.98 – NVwZ 1999, 879) Insofern gehört es zu den Aufgaben des bauplanungsrechts, die einzelnen Grundstücke auch im Verhältnis untereinander einer verträglichen Nutzungen zuzuführen.

Die vorliegende Planung wird gemäß dem Vortrag der Anwohnerschaft der Bergstraße insbesondere hinsichtlich der möglichen 2 Vollgeschosse problematisch gesehen, da sich derartige Gebäude in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nicht in die bestehende Bebauung an der Bergstraße einfügen würden. Bei einer Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse auf maximal 1 Vollgeschoss wäre eine Bebauung gemäß Abbildung 1 zulässig.

Mögliche Bebauung mit 1 Vollgeschoss

Grundfläche Gebäude 12 m x 12 m
 Deckenoberfläche EG über Gelände im Mittel = 1,20 m

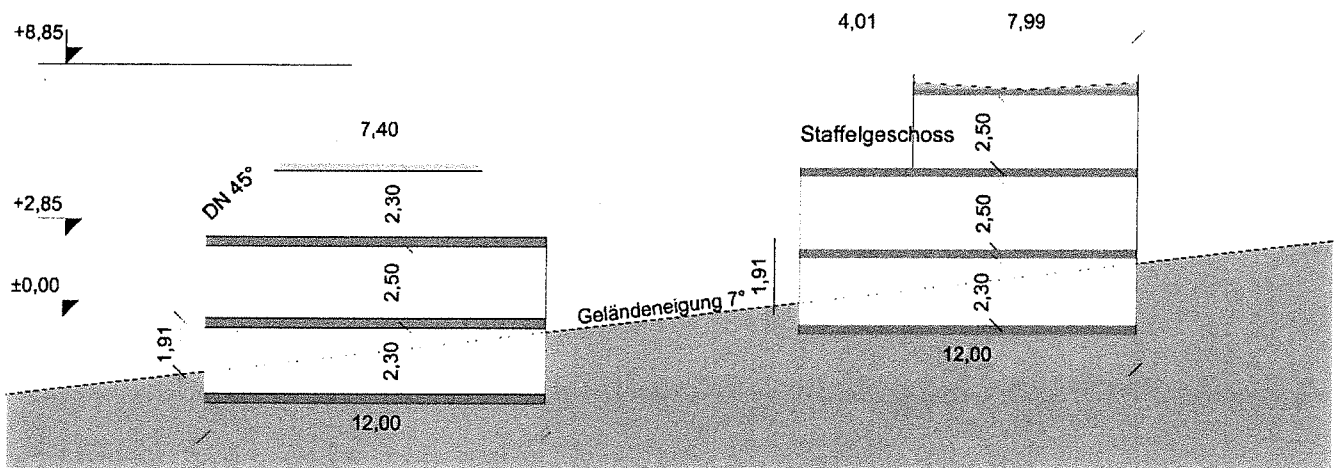


Abbildung 1 – Mögliche Bebauung mit 1 Vollgeschoss (Beispiel)

Der Eigentümer des Grundstückes Flurstücknummer 383/55 der Gemarkung Oberschlema (Garagenhof) beabsichtigt dem hingegen die Errichtung von Doppelhäusern mit 2 Vollgeschossen (siehe Abbildung 2). Bei einer Begrenzung auf maximal 1 Vollgeschoss wäre diese Bebauung nicht möglich.

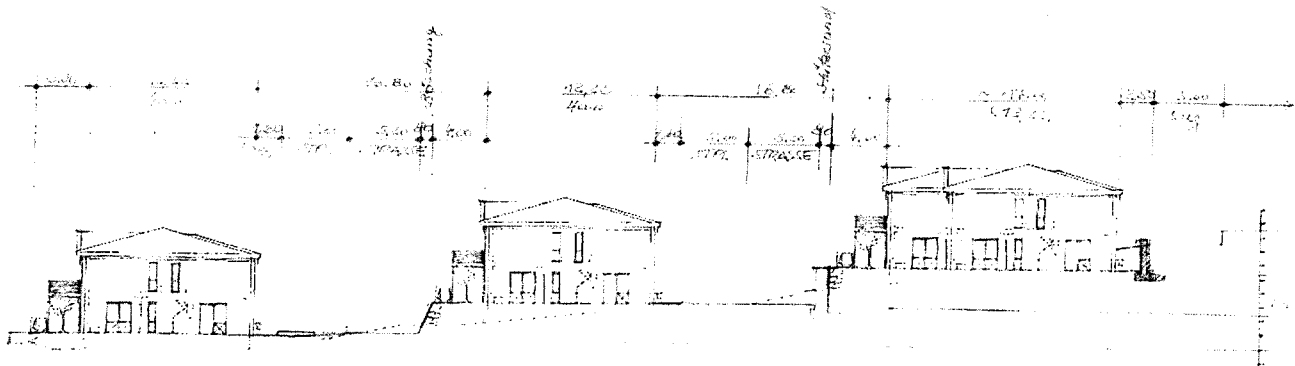


Abbildung 2 – geplante Bebauung (Ausschnitt)

Die nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Einfamilienhausbebauung ist überwiegend durch Gebäude mit 1 Vollgeschoss (Bungalow) geprägt. Vereinzelt sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen, jenseits der Bergstraße sind Gebäude mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen vorhanden. (siehe Anlage 3).

Ungeachtet dessen, dass sich im näheren Umgriff des Plangebietes Referenzgebäude mit mindestens 2 Vollgeschossen befinden (Bergstraße Nr. 19 und Nr. 25) sollte davon ausgegangen sein, dass die geplante

Doppelhausbebauung mit 2 Vollgeschossen keine rücksichtslose Wirkung in derart entfaltet, dass eine nachbarschützende Wirkung zu indizieren ist. Auch scheint eine Abweichung der äußeren Gestalt der geplanten Bebauung nach der Höhenentwicklung und dem Verhältnis zur umgebenden Freifläche nicht derart gravierend, dass dies in rücksichtsloser Weise erfolgt. Die nordöstliche Baugrenze des Baufeldes WA 1 hält einen Abstand von ca. 6 m zu den Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Bergstraße, wobei zwischen den bestehenden Wohngebäuden und den festzusetzenden Baufeldern ein privater Weg der Stadt verläuft, der vornehmlich der Erschließung der Kleingartenanlage dient. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (mindestens 3,0 m) liegen bei voller Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche allerdings teilweise außerhalb des Baugrundstückes auf dem Grundstück Flurstücknummer 383/54 im Eigentum der Stadt. Angesichts der Begrenzung auf 2 zulässige Vollgeschosse und dem Ausschluss von Staffelgeschossen sowie der Begrenzung der Dachneigung bei 2 Vollgeschossen auf 25° bzw. 15° und der maximalen Gebäudehöhe dürfte von einer „abriegelnden“ oder „erdrückenden“ Wirkung kaum auszugehen sein.

Die geplante Bebauung mit möglichen Gebäudehöhen bis zu 9,0 m (Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Erdgeschoss bis oberstes Bauteil Gebäude, Bezugspunkt höchster Punkt der Verkehrsfläche vor einer Gebäudeecke) mag Sichtachsen von den Wohngebäuden an der Bergstraße nach Südwesten/Westen beeinträchtigen. Durch die im Planentwurf festgesetzte offene Bebauung bleiben jedoch weiterhin Sichtachsen bestehen, so dass Blickbeziehungen unbestritten eingeschränkt, aber durch die geplanten Baukörper wohl nicht völlig abgeschnitten werden.

Mögliche Bebauung gem. Planentwurf Stand November 2022
(unter Berücksichtigung folgender Festsetzungen):

- Festsetzungen:
- Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne des § 90 Abs. 2 SächsBO wird auf **2 Vollgeschosse** begrenzt.
 - Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (**Staffelgeschoss**) über dem 2. Vollgeschoss ist nicht zulässig.
 - Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,0 m. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Erdgeschoss. OK FFB Erdgeschoss darf in Abhängigkeit der Geländehöhen und der Höhe der geplanten Erschließungsstraße maximal 0,5 m bzw. 1,0 m über der Erschließungsstraße liegen, gemessen vom höchsten Punkt der Verkehrsfläche, der vor einer Gebäudeecke liegt.
 - Zulässige Dachformen für die Hauptdächer sind Flachdach, Satteldach, Krüppelwalm- und Walmdach mit Dachneigungen bis zu 45°, Pultdächer sind mit Dachneigungen bis zu 15° zulässig.
 - Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen ist die zulässige Dachneigung von Satteldächern, Krüppelwalm- und Walmdächern auf 25° begrenzt.

Mögliche Bebauung mit 2 Vollgeschossen und Ausschluss eines Staffelgeschosses

Grundfläche Gebäude 12 m x 12 m
Deckenoberfläche EG über Gelände im Mittel = 1,20 m

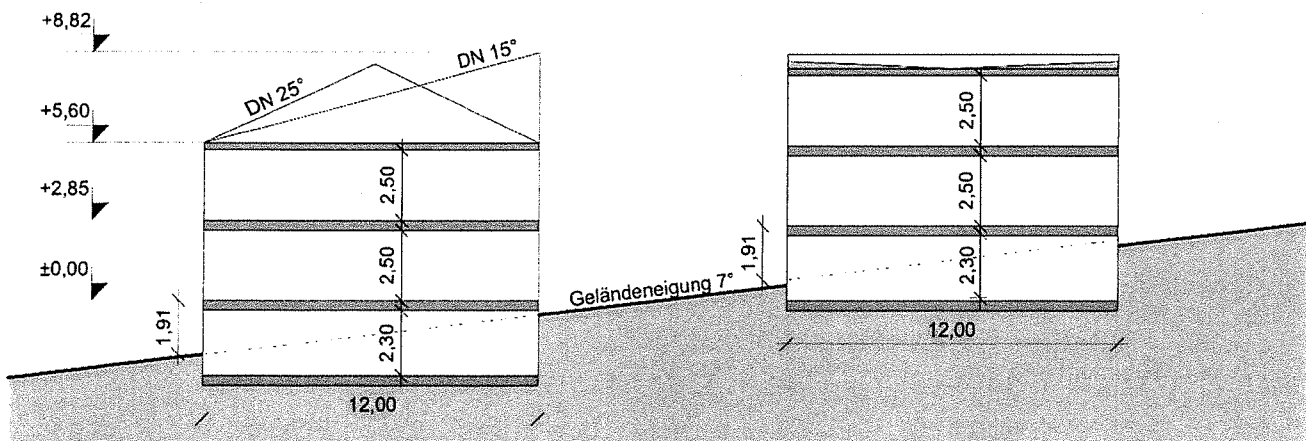


Abbildung 3 – mögliche Bebauung bei 2 zulässigen vollgeschossen (Beispiel)

Immissionsbelastung:

Eine wesentliche Erhöhung des durchschnittlichen Verkehrs der anliegenden Straßen infolge einer möglichen Bebauung sollte auf Grund des geringen Umfanges auszuschließen sein. Eine Beteiligung des Sachgebietes Immissionsschutz erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Kleingartenanlage:

Es liegt eine gesonderte Stellungnahme des Kleingartenvereins Schlema e.V. vom 30.05.2022 mit folgendem Inhalt vor:

„Gem. veröffentlichten Geltungsbereich der o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Bergstraße“ in Bad Schlema ist der KGV Bergstraße Schlema e.V. in Bezug auf das Flurstück 383/54 der Gemarkung Oberschlema hinsichtlich der erforderlichen Zuwegung zu den Parzellen betroffen. Die hauptsächliche Erschließung der KGV-Anlage erfolgt über 2 Toranlagen entlang der vorhandenen Verkehrsfläche (Zufahrt Garagenanlage von der Stichstraße Bergstraße) als zentrale Zuwegung über Verbindungsweg zu den Parzellen. Da eine Neuordnung der Erschließung der KGV-Anlage für uns als Verein aus finanzieller und der vorhandenen Flächenstruktur der Pachtzellen nicht möglich ist, ist in der Aufstellung des Bebauungsplanes ... eine entsprechende Verkehrsfläche (ggf. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) auszuweisen, um weiterhin die uneingeschränkte Zuwegung zur KGV-Anlage zu gewährleisten. Weiterhin gehen wir davon aus, dass es im Bezug zur Aufstellung des Bebauungsplanes ... zu keinen Einschränkungen bzw. Änderungen in der gesamten Nutzfläche der KGV-Anlage kommt.“

Die wegemäßige Zuwegung zur Kleingartenanlage wurde im Planentwurf berücksichtigt.

Einwände/Bedenken, wie sie in o.g. Stellungnahme der Anwohner Bergstraße vom 28.05.2022 in Bezug auf Lärm und Abgase vorgebracht werden, sind der Stellungnahme des Kleingartenvereines nicht zu entnehmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Bergstraße“ in Bad Schlema, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), mit Begründung liegt der Vorlage in der Fassung vom Dezember 2022 als Anlage bei.

Ergänzung/Änderung zu den Vorberatungen im Ortschaftsrat vom 06.12.2022 und Stadtentwicklungsausschuss vom 29.11.2022

Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 4. „Begründung des Bedarfs“ wir folgt geändert/ergänzt:

„BP „Neudörfel II“

Das Bebauungsplangebiet ist auf Grund der fehlenden Erschließung baulich nicht nutzbar.

Unter Berücksichtigung der hohen Investitionsaufwendungen für die Erschließung u.a. infolge des Geländereiefs und der Infrastrukturellen Rahmenbedingungen scheint eine Erschließung, insbesondere zum gegenwärtigen Zeitpunkt, wirtschaftlich kaum darstellbar. Die Stadt ist um eine Prüfung Bestrebt, das Baugebiet einer Alternativen Nutzung zuzuführen.

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH prüft im Zuge des Netzausbaus und der Sicherung der Netzstabilität eine Verlegung des bestehenden Umspannwerkes (UW) Auerhammer. Das neue UW soll auf Teilflächen der Grundstücke Flurstücknummer 91/10 und 92/36 der Gemarkung Auerhammer errichtet werden. Diese Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Neudörfel II“. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des neuen UW auf den vorgenannten Grundstücksflächen zu schaffen, wäre die Bauleitplanung anzupassen. Dies betrifft sowohl den rechtskräftigen Bebauungsplan (Aufhebung des Bebauungsplanes) als auch den gemeinsamen Flächennutzungsplan des Städtebundes „Silberberg“ (Änderung der Darstellung von Flächen). Die betreffenden Flächen stehen dann nicht mehr für die Erschließung eines Wohngebietes bzw. als Bauflächenreserven zur Verfügung.

Sowohl gegen einen Ausbau des UW am bestehenden Standort (Zschorlauer Straße 51a/51b) als auch gegen einen Ersatzneubau auf der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet Neudörfel II“ haben sich zwei Initiativen von Anwohnern des Stadtteiles „Neudörfel“ formiert.

Die Einleitung der vorgenannten Verfahren erfordert gesonderte Beschlüsse durch den kommunalrechtlich zuständigen Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema. “

Ergänzung/Änderung zu den Sitzungen des Ortschaftsrates Bad Schlema vom 06.12.2022, des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.11.2022 und des Stadtrates vom 14.12.2022

Punkt 9.2 der textlichen Festsetzungen wurde im Entwurf Stadt Dezember 2022 wie folgt ergänzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Materialien- und Steinschüttungen (z.B. Schottergärten) sind nicht zulässig.

Die Begründung wurde unter Punkt 12 – Planinhalt und Festsetzungen entsprechend ergänzt.

abgestimmt mit:

Anlagen:

Auf digitalem Datenträger: (Anlage 1 zusätzlich in Papierform)

Anlage 1 - Entwurf Bebauungsplan nach § 13a BauGB Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema mit Planzeichnung und Festsetzungen in der Fassung vom Dezember 2022

Anlage 2 - Entwurf Begründung zum Bebauungsplan Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema in der Fassung vom Dezember 2022 (einschl. Anlagen 1 bis 3)

in Papierform:

Anlage 3 - Fotos, Umgebungsbebauung

Anlage 4 - Lageplan, Ingenieurbüro St. Dietrich GmbH, Stand 20.10.2022

Anlage 5 – Schreiben Investor vom 03.01.2023 (NICHTÖFFENTLICH)


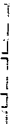







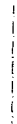



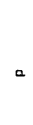




Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:



Kohl
Oberbürgermeister

Version:30.07.21
Druck:

Anlage 1 – Entwurf Bebauungsplan nach § 13a BauGB Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema, Stand Dezember 2022

Symbol	Legende	Planzeichen	Planzeichen
LEGENDE		Sonstige Planzeichen	
Teil A - Planzeichnung			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Planzeichenerklärung - § 9 Abs. 1 BauGB			mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBG)
Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanZV)			zu belastende Flächen mit Wegerechten zu Gunsten Versorgungsträger
Art der baulichen Nutzung			zu belastende Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten Versorgungsträger
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB			Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO)	Hinweise	
Maß der baulichen Nutzung			Flurstücksgrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB			Flurstücknummer
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (§ 17, § 19 BauNVO)		Bemaßung in Meter
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl (§ 17, § 20 BauNVO)		Höhenlinie mit Höhenangabe
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 17, § 20 BauNVO)		Grundstücksgrenze geplant
Bauweise, Bauform			Gebäude Bestand
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB			Abbruch Garagen
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		
o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)		
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)		
Verkehrsflächen			
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB			
	Strassenverkehrsfläche		
P	öffentliche Verkehrsfläche		
	private Verkehrsfläche		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
	Fußgängerbereich		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasseranlagen			
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB			
	Versorgungsleitungen unterirdisch, mit Bezeichnung des Mediums		
Flächen für die Abfallbeseitigung			
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB			
	Fläche für Abfallbeseitigung		
		Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
		Geschossflächenzahl	Bauweise
		maximale Höhe OK FFB	Erdgeschoss über der Erschließungsstraße
		Art der baulichen Nutzung	

Anlage 1 – Entwurf Bebauungsplan nach § 13a BauGB Wohngebiet "An der Bergstraße" in Bad Schlema, Stand Dezember 2022 Hinweise und Rechtsgrundlagen

Hinweise zur Planung

- Mutterboden**
Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG gehört dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. Gestaltung). Sonstige nicht belastete Erdmassen der Ablagerungen oder Aushub sind nach Möglichkeit im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwertung abzugeben.
- Bodenversiegelungen** sind gemäß § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei Bauausführungen ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Festsetzungen des § 4 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubs vermieden werden.
- Das Plangebiet** befindet sich in einem Gebiet, in dem über Jahrhunderte hinweg umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.
Es wird empfohlen, vor Beginn konkreter Baumaßnahmen standortkonkret auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) bzw. DIN EN 1997-2 (Erkundung und Untersuchung des Baugrundes) durchzuführen.
- Radiologische Situation**
Im Plangebiet ist mit erhöhter Radonkonzentration in der Bodenluft zu rechnen.
Da nicht auszuschließen ist, dass bei der Errichtung von Gebäuden dies zu erhöhten Radonwerten in der Raumluft führen kann, sind spezielle Schutzmaßnahmen vor Radon im Sinne des § 154 StrlSchV zutreffen. Zum vorbeugenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen und Arbeitsstätten ist bei geplanten Neubauten die radiologische Situation auf dem Grundstück und der Bedarf an Schutzmaßnahmen vor Radon im Sinne des § 154 StrlSchV zu klären. Diese Schutzmaßnahmen sollen sicherstellen, dass der Referenzwert von 300 Bq/m³ in Aufenthaltsräumen eingehalten wird. Im Falle einer Gewerblichen Nutzung wird auf die Regelungen der §§ 126 - 131 StrlSchG verwiesen.
- Im Plangebiet** befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind grundsätzlich während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Sachgebiet Vermessungsservice des Landratsamt Erzgebirgskreis sichern zu lassen (§§ 7 und 25 Sächs. Vermessungsgesetz).

- Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen. Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie (Zur Wetterwarte 7 in 01109 Dresden) zu melden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- 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
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S.366) geändert worden ist
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S.62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S.134) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz (Sächsl.PLG)** vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S.706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S.517) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S.451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S.243) geändert worden ist
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Regionalplan Südwestsachsen i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.10.2011 (SächsABl. 40/2011).** Durch das mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Oktober 2012 rechtskräftige Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 19. Juli 2012 ist Kapitel 2.5 „Windenergienutzung“ des Regionalplanes für unwirksam erklärt worden; soweit es Vorrang-/Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausweist.
- Die im Regionalplan Südwestsachsen 2000 zur Steuerung der Windenergienutzung für das Gebiet der ehemaligen Planungsregion Südwestsachsen enthaltenen Bestimmungen gelten weiter, bis diese in einem förmlichen Verfahren aufgehoben oder in einem neuen Plan ersetzt werden.
- Regionalplan Südwestsachsen 2000 und erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen einschließlich aller Karten
- Regionalplanteilwurf Region Chemnitz** der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPiG) beschlossen wurde.

Anlage 3 – Fotos Einfamilienhausbebauung Bergstraße

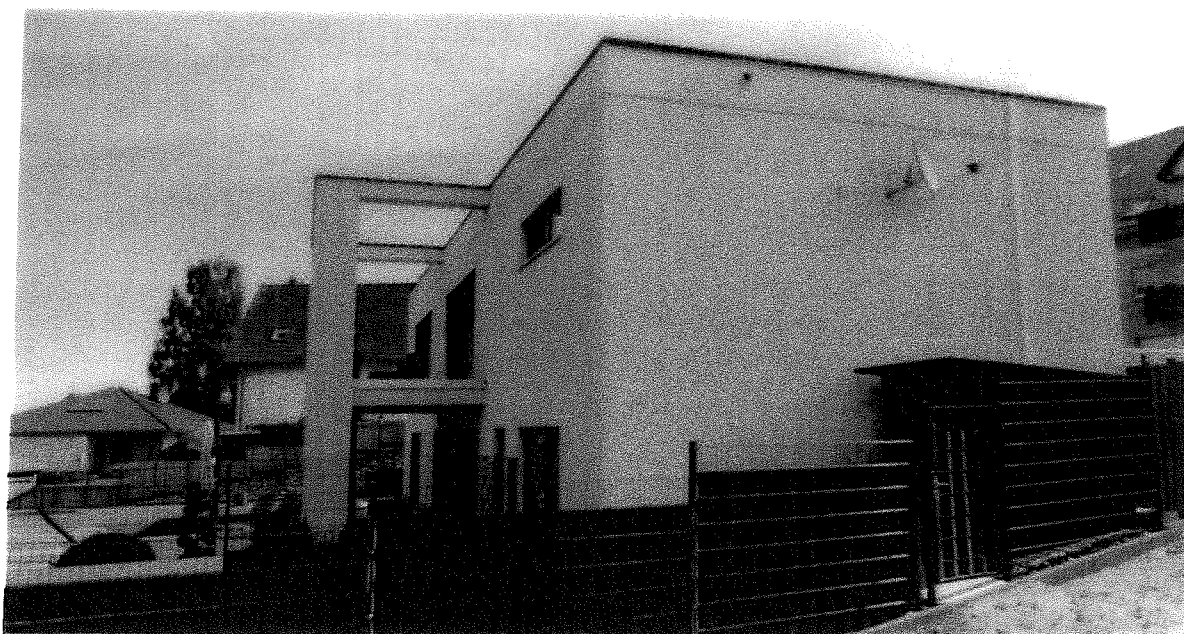


Bergstraße Nr. 7 und 9

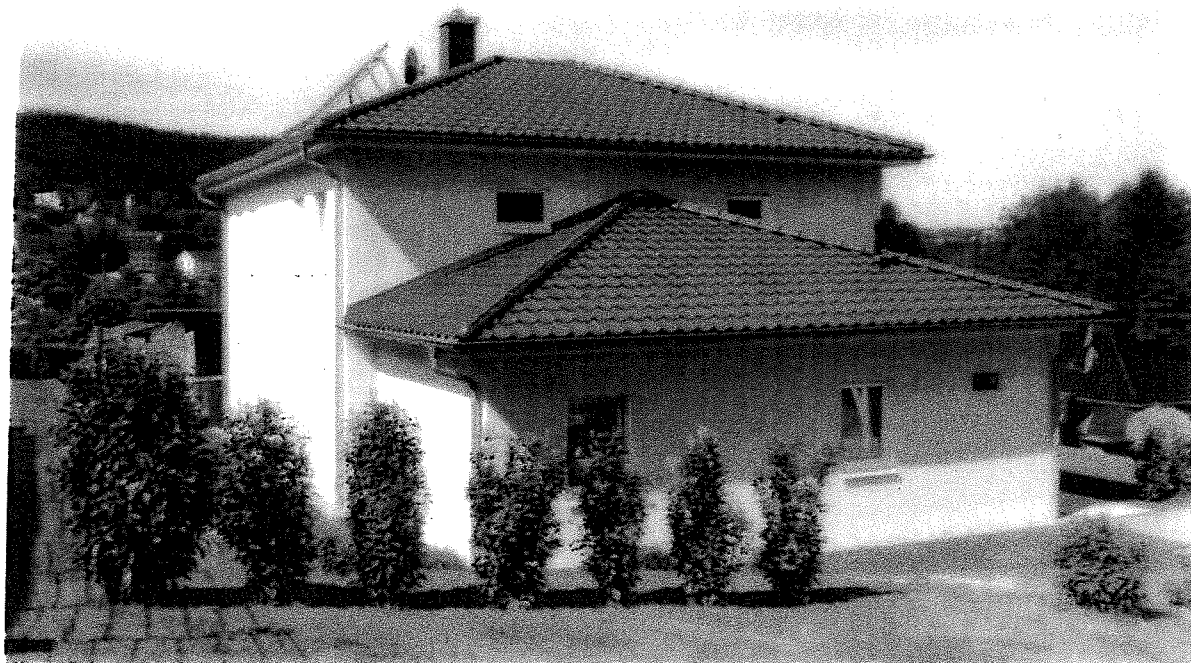


Bergstraße Nr. 17b

Anlage 3 – Fotos Einfamilienhausbebauung Bergstraße



Bergstraße Nr. 19



Bergstraße Nr. 25

Anlage 3 – Fotos Einfamilienhausbebauung Bergstraße



Bergstraße Nr. 29



Bergstraße Nr. 38

Anlage 4 – Erschließungsplanung – Lageplan – Ingenieurbüro St. Dietrich GmbH, Stand 20.10.2022

