# Gemeinde Burkhardtsdorf

## Bebauungsplan Nr. 01/2017 "Wohngebiet Frischegarten"

### Teil A - Planzeichnung

M 1:500

| WA | II |
|---|---|
| 0,4 | 0,8 |
| FD SD 38-48° | ○ |

### Übersichtplan



### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Sep. 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.Jul. 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.Feb.2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO §4 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

○ Offene Bauweise
Baugrenze

3. Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Bereich ohne Ein- Ausfahrt

4. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen
§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasser-beseitigung und Ablagerungen
Abfall
Elektrizität

5. Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

Grünflächen
private Grünfläche
öffentliche Grünflächen

6. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

Erhaltung: Bäume

§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b und Abs.6 BauGB

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

8. Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
§5 Abs.4, §9 Abs. 6 §172 Abs. 1 BauGB

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
Hier: Böschungsmauer an der Oberen Hauptstraße

9. Sonstige Planzeichen

§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§9 Abs.7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nutzungsschablone:

| WA | II | Allgem. Wohngebiet | Anzahl der Vollgeschosse |
|---|---|---|---|
| 0,4 | 0,8 | GRZ Grundflächenzahl | GFZ Geschossflächenzahl |
| FD SD 38-48° | ○ | Flachdach oder Satteldach 38-48° | offene Bauweise |

Firstrichtung

Kartenzeichen

Gebäudebestand Hauptgebäude und Nebengebäude
Flurstücksgrenzen
Flurnummern
Wege/Straßen
Bachverlauf
Baumbestand

Hinweise

Vorschlag Gebäudeinordnung
Vorschlag Grundstücksteilung
6,00 3,00 Vermaßung im Plan

## Teil B
## Textliche Festsetzung

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß §9 BauGB und BauNVO i.V. der Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird festgelegt:

1. **Art der bauliche Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Die nach §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

2. **Maß der bauliche Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für GRZ, GFZ und die Anzahl der Vollgeschosse sind Höchstmaße.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.
An der B180 müssen die Hauptdachfirste parallel zu den Richtungspfeilen verlaufen.

4. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Alle Stellplätze sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
Carports und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. **Versorgungsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Für die Hauptversorgung mit Strom. (Trafostation im Bestand).
Für die zentrale Aufstellung der Abfallbehälter an den Entsorgungstagen.

6. **Grünflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Der Baumbestand an der nord-östlichen Gebietsgrenze ist zu erhalten, die ausgewiesene Grünfläche ist zu pflegen. Die betreffende Fläche ist gekennzeichnet als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Zusätzlich wurde ein Baum außerhalb dieser Fläche zum Erhalt gekennzeichnet.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
Pro Grundstück ist mindestens ein Baum 1.Ordnung nach Artenliste zu pflanzen.
Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

7. **Wasserflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Gemäß SächsWG §24 (2) ist ein 5m breiter Gewässerrandstreifen von der Bebauung freizuhalten und nach §38 (1) WHG zu unterhalten.
Abweichend von § 38 (4) WHG ist auch die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, grundsätzlich verboten.

8. **Leitungsrechtsflächen** (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
Für die medienseitige Erschließung des Gebietes sind mit Leitungsrechten zu belastende Flächen ausgewiesen
Die mit L1 ausgewiesene Leitungsrechtsfläche ist ausschließlich zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.
Die mit L2 ausgewiesene Leitungsrechtsfläche ist zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger, sowie der Eigentümer der Flurstücke 359-9 und 789-2.
Die mit L3 ausgewiesene Leitungsrechtsfläche ist zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger, sowie der Eigentümer der Flurstücke 359-19, 359-41, 359-27.

Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Bäume 1. Ordnung
als Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14/16 cm
Grundstücke mit Bachlauf (Wassergrundstücke)

| | |
|---|---|
| Salix caprea, Salix sepulcralis, Salix fragilis | Weiden (Sal-, Trauer-, Bruch-) |
| Alnus glutinosa | Schwarzerlen |
| Grundstücke ohne Bachlauf | |
| Acer plantanoides | Spitz-Ahorn |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

1. **Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 SächsBO)

Dachaufbauten wie Gauben u.ä. dürfen an Wohngebäuden erst 1,00 m von Außenkante Ortgang beginnen.
Zur Eindeckung der Dächer sind nur schiefer- oder anthrazitfarbene sowie dunkelgraue Materialien zu verwenden.
Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 48° oder die Errichtung von Flachdächern zulässig.
Fassaden sind mit Putzstruktur in heller Tönung vorgeschrieben, diese kann ergänzt werden durch Teilflächen in Holzschalung oder Natursteinverblendung.

2. **Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke** (§ 8 SächsBO)

Alle nicht bebauten und nicht überbauten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, sowie zu begrünen oder zu bepflanzen.

Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Wege auf Grundstücken und dgl. sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und zur optimalen Versickerung von Regenwasser als wasserdurchlässige Fläche auszubilden.

### C Hinweise

Archäologische Funde (z.B. auffällige Bodenverfärbunge, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Münzen, geräte aus Stein oder Metall, bearbeitete Hölzer und Steinsetzungen aller Art) sind unverzüglich gemäß § 20 SächsDschG dem Landesamt für Archäologie Sachsen anzuzeigen.
Die Fundstellen sind inzwischen vor Zerstörung zu sichern.

Werden während der Realisierung des Planes Altlastenverdachtsflächen erkannt, sind diese gemäß § 10 Abs. 1 und 3 EGAB unverzüglich anzuzeigen. Die Ablagerung bzw. Verwendung des zu erwartenden kontaminierten Bodens muss mit dem Umweltamt abgestimmt werden.

Sollten während der Realisieung des Planes alte Grubenbaue, unterirdische Hohlräume (Bergkeller oder Luftschutzanlagen) und andere stillgelegte bergbauliche Anlagen angetroffen werden, ist das Bergamt Chemnitz davon in Kenntnis zu setzen.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist die DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu beachten. Der anfallende unbelastete Bodenaushub ist mit dem Ziel der Folgenutzung in verwendbarem Zustand zwischenzulagern. Der Oberboden ist im Bereich der Baumaßnahmen vollständig abzuschiebenund zu sichern.

## Verfahrensvermerke

Präambel:
Satzung der Gemeinde Burkhardtsdorf über den Bebauungsplan für das "Wohngebiet Frischegarten"
Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sep. 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.Juli 2017, (BGBl. I S 2808), sowie § 89 Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. Feb. 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist,
beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Burkhardtsdorf in seiner Sitzung am 25.09.2017
die folgende Satzung über den Bebauungsplan für das "Wohngebiet Frischegarten" bestehend aus:
1. Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A)
2. textlicher Festsetzungsteil (Teil B)

Burkhardtsdorf, den 07.03.18 Bürgermeister Siegel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.:01/2017 wurde vom Gemeinderat am 23.01.2017 beschlossen (Beschluss Nr.: 08/17) und durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 03.02.2017 bekannt gemacht.
Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.

Burkhardtsdorf, den 28.11.17 Bürgermeister Siegel

Der Gemeinderat hat am 13.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. (Beschluss Nr.: 25/17)

Burkhardtsdorf, den 28.11.17 Bürgermeister Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2017, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.02.2017 bis 06.03.2017 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.02.2017 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden gegeben.

Burkhardtsdorf, den 07.11.17 Bürgermeister Siegel

Der Entwurf i.d.F. vom 13.03.2017 hat mit Begründung i.d.F. vom 13.03.2017 für die Öffentlichkeitsbeteiligung auf die Dauer eines Monats vom 03.04.2017 bis 05.05.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.03.2017 mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (2) BauGB, die Stellungnahmen wurden mit Schreiben am 30.03.2017 abgefordert.

Burkhardtsdorf, den 28.11.17 Bürgermeister Siegel

Die Bezeichnung und graph. Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom 07.03.18 bestätigt.
Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt, Erzgebirgskreis
Annaberg-Buchholz, den 04.05.2018 Referatsleiter Siegel

Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. (Beschluss Nr.: 71/17)

Burkhardtsdorf, den 28.11.17 Bürgermeister Siegel

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.09.2017 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom 25.09.2017 gebilligt.

Burkhardtsdorf, den 28.11.17 Bürgermeister Siegel

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 22.02.2018 AZ: 03898-2017-60 erteilt.

Burkhardtsdorf, den 07.03.18 Bürgermeister Siegel

Die Auflage und Hinweise wurden durch redaktionelle Änderung erfüllt. Das Landratsamt Erzgebirgskreis hat die Erfüllung der Auflage und Hinweise am 07.03.18 bestätigt.

Burkhardtsdorf, den 07.03.18 Bürgermeister Siegel

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Burkhardtsdorf, den 07.03.18 Bürgermeister Siegel

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eigesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 19.03.18 öffentlich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen ( § 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO wurde ebenfalls hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Burkhardtsdorf, den 19.03.18 Bürgermeister Siegel

| | |
|---|---|
| Gemeinde Burkhardtsdorf<br>Erzgebirgskreis<br>Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB<br>"Wohngebiet Frischegarten"<br>bestehend aus: Teil A - Planzeichnung<br>Teil B - Textteil<br>B-Plan S-W-Exemplar | Plannummer: BP-05-SW<br>Datum: 10.08.2017<br>Phase: Ausfertigung vom 01.03.2018<br>Maßstab: 1:500<br>Unterschrift |
| Auftraggeber: Gemeinde Burkhardtsdorf<br>Am Markt 8<br>09235 Burkhardtsdorf | |
| Planbearbeiter: Kircheis Planungsbüro<br>Roßtaler Weg 5 Tel 03721-265353<br>09380 Thalheim contact@ronny-r-kircheis.de | |

H/B = 594 / 1100 (0,65m²) Allplan 2017