



Gemeinde
Großolbersdorf
Mittlerer Erzgebirgskreis

TITELBLATT

zur

ÄNDERUNG DES VORZEITIGEN BEBAUUNGSPLANES

„HEINZEBANKSTRASSE“

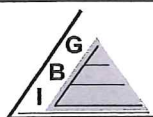


Inhalt:

Bebauungsplan mit seinen verbindlichen Bestandteilen (Satzung)

- Planzeichnung - Teil A
- Textliche Festsetzungen - Teil B
sowie den Erläuterungen
- Begründung mit Umweltbericht - Teil C
- Zusammenfassende Erklärung

Planfassung vom 05.06.2008, redaktionell geändert am 13.01.2009



Ingenieurbüro Gerlach

Beratung

Planung

Überwachung

Hauptstraße 2 Telefon 037341 - 3496

09430 Drebach Fax 037341 - 3420

IB.Gerlach@t-online.de

PRAAMBEL

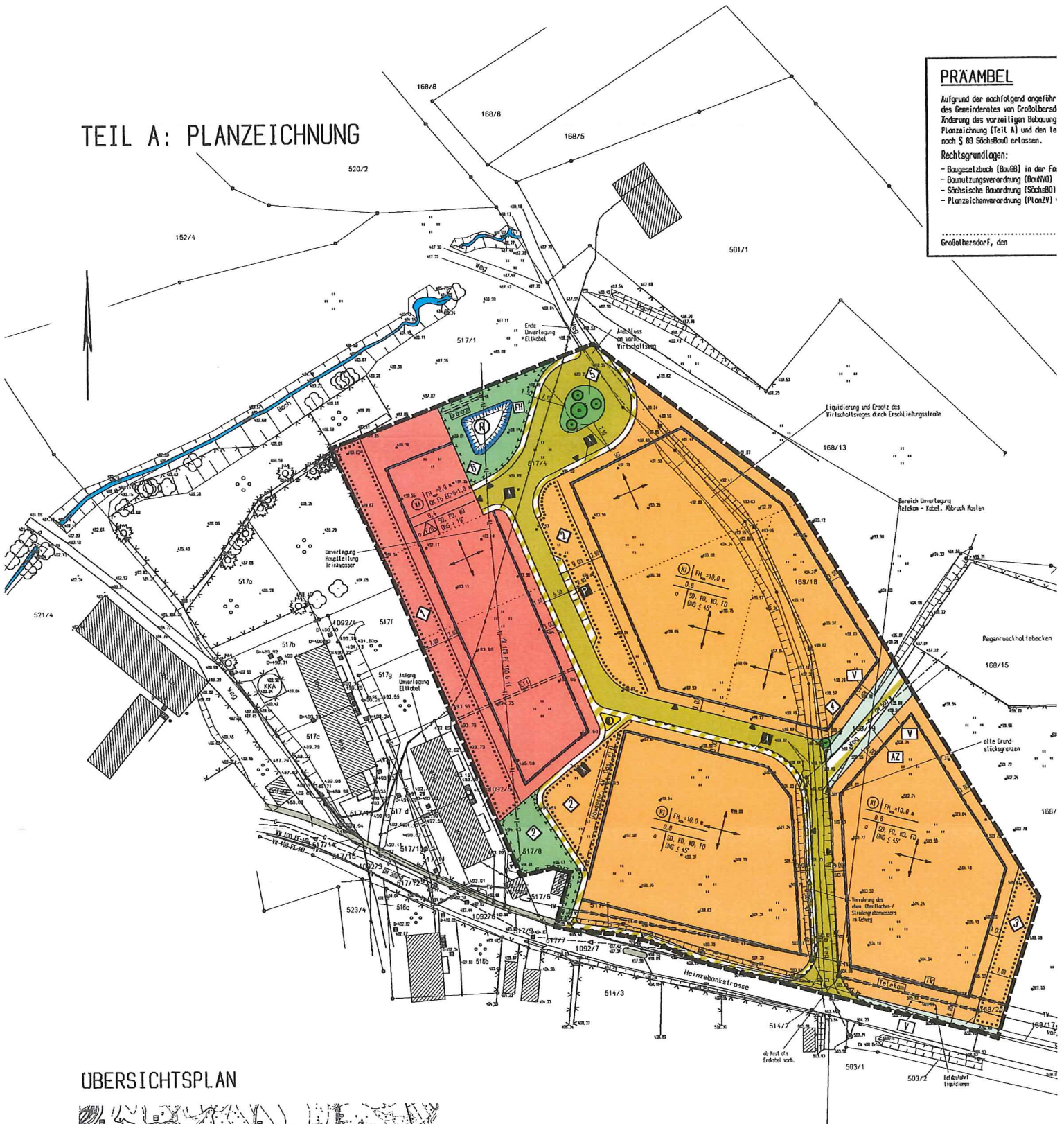
Aufgrund der nachfolgend angeführten Änderung des Gemeinderates von Großaltersdorf Änderung des vorzeitigen Bauland Planzeichnung (Teil A) und den te nach § 88 SächsBOI erlassen.

Rechtsgrundlagen:

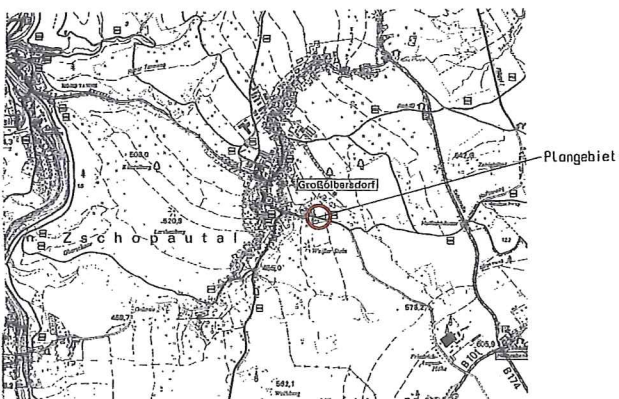
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBOI)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

Großaltersdorf, den

TEIL A: PLANZEICHNUNG



ÜBERSICHTSPLAN



PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend angeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Gemeinderates von Großalbersdorf vom 73.06.2008 folgende Satzung über die Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes "Heinzebankstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften nach § 89 SächsBO erlassen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung v. 23.09.2004, letzte Änderung v. 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung v. 23.01.1990, letzte Änderung v. 22.04.1993
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) v. 28.05.2004
- Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990

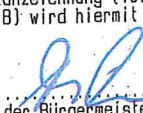
73.07.2008
Großalbersdorf, den


der Bürgermeister



Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet.

73.07.2008
Großalbersdorf, den

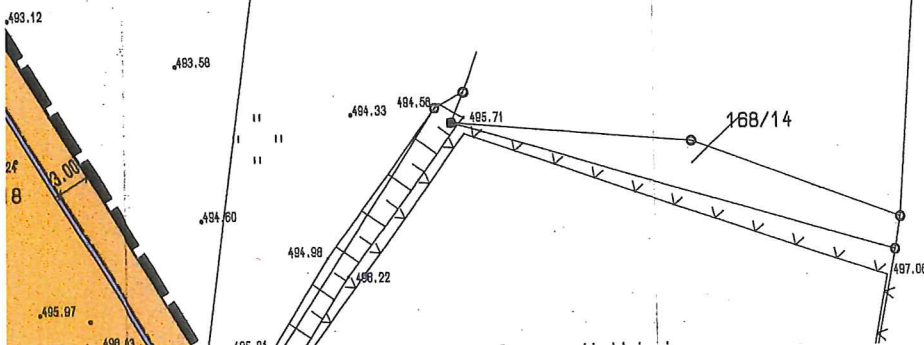

der Bürgermeister/Siegelt



Liquidierung und Ersatz des
Wirtschaftsweges durch Erschließungsstraße

168/13

Bereich Umverlegung
Telekom - Kabel, Abbruch Masten



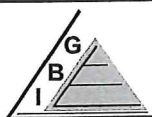


Gemeinde
Großolbersdorf
Mittlerer Erzgebirgskreis

SATZUNG
über die
ÄNDERUNG
DES VORZEITIGEN
BEBAUUNGSPLANES
“HEINZEBANKSTRASSE”

TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planfassung vom 05.06.2008, redaktionell geändert am 13.01.2009



Ingenieurbüro Gerlach

Beratung

Planung

Überwachung

Hauptstraße 2 Telefon 037341 - 3496
09430 Drebach Fax 037341 - 3420
IB.Gerlach@t-online.de

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1 und 1a) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA: gemäß § 4 BauNVO

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen
 4. Gartenbaubetriebe

Nicht zugelassen werden die unter Absatz 3 Nr. 5 des § 4 der BauNVO aufgeführten Tankstellen

MI: gemäß § 8 BauNVO

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 4. sonstige Gewerbebetriebe
 5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 6. Gartenbaubetriebe

Unzulässig sind die unter Absatz 2 des § 6 der BauNVO aufgeführten:

Nr. 7 Tankstellen, ausgenommen sind hiervon Anlagen für den Eigenbedarf

Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

sowie die unter Absatz 3 des § 6 der BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3 Nr. 2

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist nach § 19 (4) BauNVO mit den Obergrenzen festgelegt

- im MI GRZ = 0,6
- im WA GRZ = 0,4

2.2 Zulässige Höhen der baulichen Anlage nach § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO

Als Bezugspunkt für die maximalen Firsthöhen dient die Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße (angrenzende Begrenzungslinie), gemessen mittig von der geplanten Grundstückszufahrt. Für das allgemeine Wohngebiet wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Ebene 0) genauer definiert unter Punkt II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 1.1.

3. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise nach § 22 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser entsprechend der Nutzungsschablonen zugelassen. Es gilt eine offene Bauweise für WA und MI.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstige nach § 6 SächsBauO in den Abstandsflächen von Gebäuden zulässig. Gestattungsfähige bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Davon ausgeschlossen sind im WA pro Wohnhaus ein Gartenhäuschen/Geräteschuppen mit einer max. Grundfläche von 6 m² und einer Terrasse bis zu einer befestigten Fläche von max. 25 m² und einer max. Höhe von 0,9 m über Gelände sowie Zuwegung.

Vorbauten im Sinne § 6 (6) SächsBauO sind nur in Baufeldern zulässig.

4. Garagen, Carports, Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Im Plangebiet sind Garagen / Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Außerhalb der Baufelder ist max. ein befestigter und nicht überdachter Stellplatz zulässig.

Je Wohnung und Wohnhaus sind 2 Stellplätze, auch als Garagen oder als Carports einzelstehend oder an das Hauptgebäude angebaut zu errichten. Für andere Nutzungen gelten für die Stellplätze die Richttabelle der SächsBauO v. 28.5.2004, die auf dem privaten Grundstücken zu errichten sind.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes sind höchstens 2 Wohnungen (einschl. Einliegerwohnung) zulässig.

**6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der
Allgemeinheit eines Erschließungsträgers nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Die in der Planzeichnung bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der ETW, Telekom, Erdgas Südsachsen AG, der envia, des Straßenbauamtes und des Abwasserzweckverbandes zu belasten. Mögliche Überfahrten sind nachträglich überfahrbar auszubauen.

**II. Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und § 9
(1a) BauGB**

**1. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 1 - Pflanzgebot 1: in den ausgewählten Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind pro Grundstück 3 hochstämmige Laub- oder Obstbäume bis zu 10 m max. Höhe sowie 3 Sträucher bzw. Gehölzer mehrreihig und versetzt anzupflanzen
- 2 - Pflanzgebot 2: Pro 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Laubbaum bis 20 m Höhe in Gruppen mit 4 niedrigeren Bäumen und Gehölzen zum Randbereich anzuordnen.
- 3 - Pflanzgebot 3: Das Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung ist als Feldgehölz zu entwickeln in form einer lockeren Anpflanzung von einheimischen Baum- und Gehölzgruppen bis max. 10 m Höhe. Dabei sind pro 100 m² Fläche mind. 2 Laubbäume und 6 Gehölze gruppenweise anzupflanzen und die Fläche ist extensiv zu pflegen.
- 4 - Pflanzgebot 4: Pflanzung eines großkronigen Baumes bis 20 m Höhe auf Grün- bzw. nicht zu befestigende Fläche.
- 5 - Pflanzgebot 5: Zur Gestaltung der Grüninsel werden ein großkroniger Laubbaum bis 20 m Höhe in Kombination mit 3 Gehölzen bis max. 5 m Höhe kombiniert. Geringfügige Abweichungen vom eingetragenen Standort sind zulässig.
- 6 - Pflanzgebot 6: Zur Umgrenzung des naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebeckens sind Sträucher geringer Höhe im Abstand von 3,0 m zum Becken umlaufend in Gruppen zu pflanzen. Die übrigen Flächenanteile sind bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

**Satzung zur Änderung des vorzeitigen
Bebauungsplanes „Heinzebankstraße“**

Planfassung vom 05.06.2008, redaktionell geändert am 13.01.2009

Teil B

Textliche Festsetzungen

Seite 4 von 7

Für alle Pflanzgebote gilt:

Es sind Pflanzen aus nachfolgender Liste einheimischer Gehölzarten zu verwenden. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nach einem evtl. Verlust nachzupflanzen. Bei Gehölzen bis 2,0 m Höhe ist ein Abstand zu Nachbargrundstücken bzw. zur Straße/Weg von 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen und Bäumen über 2,0 m Höhe vergrößert sich der Abstand auf 2,0 m.

Gehölzfreie Grünflächen, die einer intensiven Nutzung unterliegen (Straßenbegleitgrün) sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend zu pflegen.

Ansonsten sind im Bereich der Grünflächen entlang der Wege und Straßen bevorzugt extensive Gras-, Stauden- und Wildkrautfluren auf abgemagertem Substrat anzulegen.

2. Liste einheimischer Gehölzarten

heimische Gehölze bis 5 m Höhe

Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Cytisus scoparius
Daphne mezereum
Genista germanica
Ligustrum vulgare
Lonicera nigra
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes uva-crispa
Rubus caesius
Rosa canina aggr.
Rosa corymbifera
Rosa dumalis
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix aurita
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix repens
Salix triandra
Salix viminalis
Sambus racemosa
Viburnum opulus

Zweigr. Weißdorn
Eingr. Weißdorn
Besenginster
Gemeiner Seidelbast
Deutscher Ginster
Gemeiner Liguster
Schwarze Heckenkirsche
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Wilde Stachelbeere
Kratzbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Graugrüne Rose
Brombeere
Himbeere
Ohr-Weide
Grau-Weide
Purpur-Weide
Kriech-Weide
Mandelweide
Korb-Weide
Traubenholunder
Gemeiner Schneeball

heimische Gehölze 5 bis 10 m Höhe

Corylus avellana
Euonymus europaeus
Malus sylvestris
Prunus padus
Pyrus pyraeaster
Rhamnus catharticus
Salix caprea
Sambucus nigra

Haselnuss
Pfaffenhütchen
Wild-Apfel
Traubenkirsche
Wildbirne
Kreuzdorn
Sal-Weide
Schwarzer Holunder

**Satzung zur Änderung des vorzeitigen
Bebauungsplanes „Heinzebankstraße“**

Planfassung vom 05.06.2008, redaktionell geändert am 13.01.2009

Teil B

Textliche Festsetzungen

Seite 5 von 7

heimische Gehölze 10 bis 20 m Höhe

Acer campestre
Betula pubescens
Carpinus betulus
Prunus avium
Salix fragilis
Sorbus aucuparia
Taxus baccata

Feldahorn
Moorbirke
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Bruch-Weide
Eberesche
Eibe

heimische Gehölze über 20 m Höhe

Abies alba
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Picea abies
Pinus sylvestris
Populus nigra
Populus tremula
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Tilia platyphyllos
Tilia cordata
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor

Tanne
Spitzahorn
Bergahorn
Schwarz-Erle
Hänge-Birke
Rot-Buche
Gemeine Esche
Fichte
Gemeine Kiefer
Schwarz-Pappel
Zitter-Pappel
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Sommer-Linde
Winter-Linde
Berg-Ulme
Flatter-Ulme
Feld-Ulme

3. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

3.1 Fläche innerhalb des Bebauungsplanes:

- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens, zusätzlich Pflanzgebot 6
- Gestaltung der öffentlichen Grünflächen durch Gehölzbeepflanzung (Pflanzgebot 2)

3.2 Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

- Ersatzmaßnahme 1 - Gehölzaufforstung auf angrenzenden Restflächen
- Ersatzmaßnahme 2 - Renaturierung Wiesengrundbach im Bereich der Verrohrung

Zuordnungsfestsetzung für externen Ausgleich:

Für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet erfolgt zusätzlich zu 3.1 die Festsetzung von folgenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes:

Maßnahmeplan für Ersatzmaßnahme 1 : Lageplan mit Ersatzflächen für Umwandlung von Intensivgrünland in Gehölzflächen als Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan

Maßnahmeplan für Ersatzmaßnahme 2 : Erläuterungen Revitalisierung Wiesengrundbach in Großsolbersdorf - Öffnung der Verrohrung - als Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) SächsBauO – örtl. Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen nach § 89 (1) Nr. 1 SächsBauO

1.1 Höheneinordnung der Gebäude

WA:

OK Fb EG (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) = Ebene 0
zwingend 0,0 m bis 1,0 m über OK vorh. Geländehöhe

Bezugspunkt der Festsetzungen ist die gemittelte Höhe des Geländes mittig zwischen den Schnittpunkten der Nachbargrenzen des jeweiligen Baugrundstückes senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie

Ausnahme: Für das nördlichste Grundstück im WA gilt als Bezugshöhe für OK Fb EG die Höhe der Erschließungsstraße mittig im Zufahrtsbereich des Grundstückes. Des Weiteren soll hier mit Geländeauffüllungen bis zu 1,0 m an der nördlichen (hängseitigen) Gebäudeseite sichergestellt werden, dass das Dach- und Oberflächenwasser an die Leitung in der Erschließungsstraße angeschlossen werden kann.

1.2 Dächer

WA:

Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von $\geq 10^\circ$ zulässig

MI:

Es sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 45° zulässig

Dachbeläge:

Ausgeschlossen sind die „bunten“ Farben wie blau, grün, gelb, violett sowie stark reflektierende und glänzende Materialien.

Zulässig sind Einzelgauben als Giebel-, Spitz-, Schlepp- oder Flachgauben; max. Gaubenlänge bis $\frac{1}{2}$ Dachlänge. Andere Gaubenformen sind nicht zulässig.

1.3 Fassaden

Vorbauten wie Erker / Balkone / Wintergärten sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.

Ausgenommen sind Klinkerfassaden und stark reflektierende, glänzende und grelle Materialien.

1.4 Nebengebäude

Nebengebäude und Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

1.5 Gelände

Böschungen und befestigte Stützmauern / Terrassierungen und Stufenabfolgen im Grundstück sind jeweils bis 1,50 m Höhe zulässig.

2. Einfriedungen nach § 89 (4) Nr. 1 SächsBauO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, an der Anliegerstraße und am Fußweg, sind als Einfriedung Zäune bis zu 1,20 m max. Höhe zulässig.

Die Einfriedungen im WA und MI sind zwingend 0,50 m von den Straßenbegrenzungslinien zu errichten, falls nicht Fußweg, Freihaltezone oder Parkflächen angrenzen.

3. Stellplätze, Zufahrten, Wege

Stellplätze, Zufahrten, Wege im unbelasteten Bereich sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

IV. Hinweise

1. Archäologische Ausgrabungen nach § 20 SächsDSchG

Bei allen Erdarbeiten (nach § 14 SächsDSchG genehmigungspflichtig) können jederzeit archäologische Funde auftreten. Solche sind von vornherein als geschützt zu betrachten

Daraus ergeben sich folgende Forderungen:

- a) Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, Brunnen, Keller, Fundamente u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
- b) Der Passus unter a) ist schriftl. im Wortlaut bei den Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an der Baustelle vorliegen.
- c) Der Passus unter a) ist schriftl. im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und muss an den Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firma vorliegen.

2. Kontaminierung des Baugrundes

Sollte im Zuge der Erd- und sonstigen Bauarbeiten ein bisher unbekannter Kontaminierungsherd (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerung unbekannter Stoffe, Verkipfung von Chemikalien, Mineralölniseln u.ä.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich Sicherungsmaßnahmen aus der Sicht der Arbeitssicherheit einzuleiten. Die zuständigen Umweltbehörden sind umgehend in Kenntnis zu setzen.

3. Baugrunduntersuchungen

Werden im Rahmen der erforderlichen Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteuft, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt und Geologie gemäß §4 Lagerstättengesetz (vgl. Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001) zu beachten.