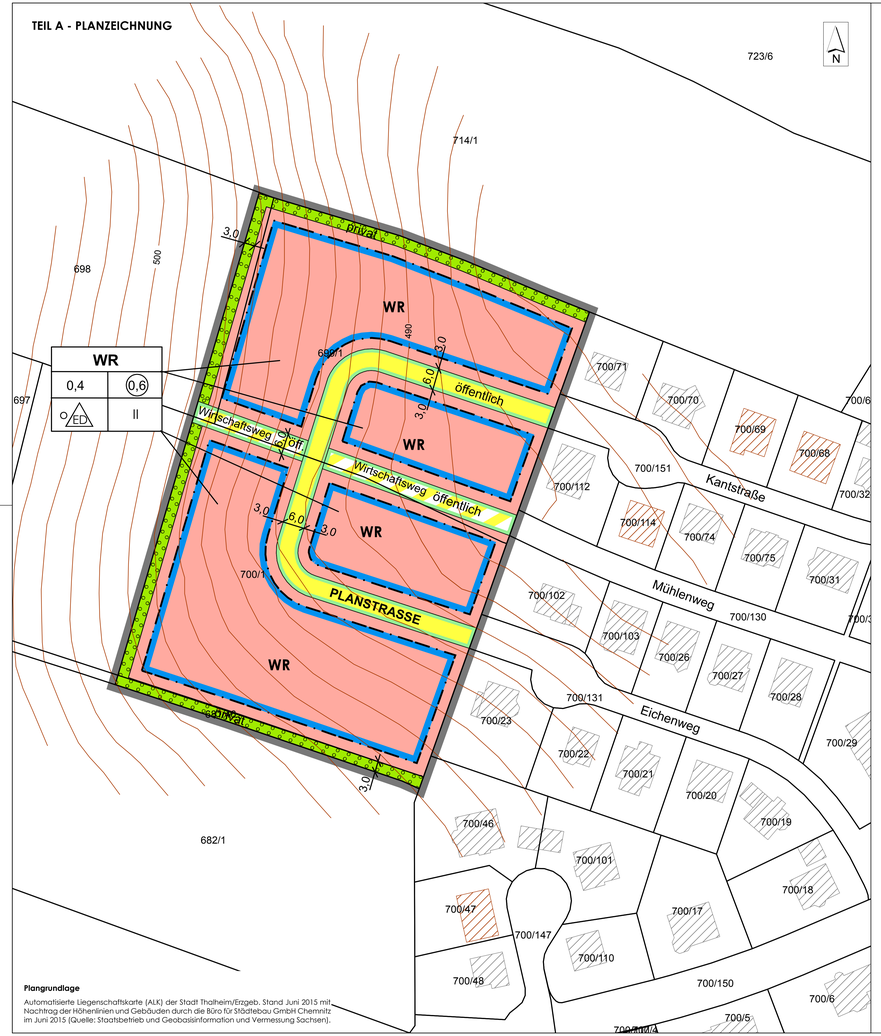
TEIL A - PLANZEICHNUNG



Plangrundlage

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) der Stadt Thalheim/Erzgeb. Stand Juni 2015 mit Nachtrag der Höhenlinien und Gebäuden durch die Büro für Städtebau GmbH Chemnitz im Juni 2015 (Quelle: Staatsbetrieb und Geobasisinformation und Vermessung Sachsen).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WR — Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)

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

z.B. 0,4 — höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 0,6 — höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen
(§9(1) Nr.2 BauGB)

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§23(3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§9(1) Nr.11 BauGB)

öffentlich — Straßenverkehrsfläche - öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

öffentlich — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen
(§9(1) Nr.15 BauGB)

privat — Grünfläche - privat

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9(1) Nr.20, 25 und (6) BauGB)

A — Umgrenzung von Flächen für Ausgleich und Ersatzmaßnahme s. Teil B - Text (§19(3) und 9(1) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1) Nr.25a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

8. Hinweise

3.0 — Maßangabe in m

Nachtrag Gebäude (Übernahme Luftbild)

Nachtrag Höhenlinien

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)
- **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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
- **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 Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung des Gesetzes zur Neufassung der SächsBO und zur Änderung anderer Gesetze vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S.200), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2015 (SächsGVBl. S.670)
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S.146), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

(1) Die Baufläche wird als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.
zulässige Nutzungen nach §3 (2) BauNVO :
- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

(2) Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der Reinen Wohngebiete nach §3 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §3 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).Sie sind daher unzulässig.

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

(1) Die Oberkante Erdgeschoss - Rohboden darf im Mittel max. 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,)

(1) Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

(2) Die Überschreitung der Baugrenze ist durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Hauseingänge, Terrassen, Balkone) um max. 1,5 m zulässig.

(3) Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Garagen und Carports sind mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie im Grundstück einzuordnen.
Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Die Randbegrünung (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) entlang der Baugebietsgrenze ist als Reihwachsende Baum - und Strauchpflanzung (empfohlene Arteniste A,B und C) anzulegen, dabei ist pro 60 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, heimischer Baum als Heister vorzusehen. Bäume sind in einem Abstand von min. 2,5 m zu den Wirtschaftswegen zu pflanzen.

(2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Pro Grundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum der Arteniste A oder ein Obstgehölz der Arteniste B zu pflanzen.

(3) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

(4) Die grünordnerischen Maßnahmen sind bis zum Ende der auf die Fertigstellung der Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist der Kommune anzuzeigen.

5. Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Den Baugebieten wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Teilfläche der Flurstücke 15/c und 15/d der Gemarkung Thalheim für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Die Fläche zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Zwönitz.
Nach Abriss des noch bestehenden Gebäudes und Entsiegelung des ehemaligen Standortes einer Trauflotthalle ist auf einer Fläche von 731 m² eine Erweiterung des angrenzenden Feldgehölzes anzulegen. Dafür ist eine Pflanzung von ca. 6 Gehölzgruppen mit jeweils 50 m² Fläche, wobei je Gruppe zwei standortgerechte, heimische Bäume als Heister der Artenliste A in einem Pflanzabstand von 8-10 m sowie pro 5 m² Pflanzfläche ein Strauch der Artenliste C vorzusehen ist, anzulegen.
Für die Strauchpflanzungen sind mindestens 5 Arten aus der Artenauswahlliste, die jeweils in Gruppen von 3 Stück gleicher Art zu pflanzen sind, zu verwenden. Die Zwischenräume werden der Sukzession überlassen, um die Artenvielfalt zu erhöhen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§9 (4) BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Bei geneigten Dächern sind nur Dachdeckungsmaterialien in dunklen Farbtönen (schieferfarben, anthrazit) zulässig.
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 15° können begrünt werden.
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(1) Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

(2) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

3. Einfriedungen

(1) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

III. Hinweise

(1) Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

(2) Sollten im Rahmen der Bauausführung bisher unbekannte Spuren alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß §5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

(3) Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodenSchG bekannt werden, so ist dies der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des LRA Erzgebirgskreis umgehend anzuzeigen.

(4) Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.

(5) Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung *vorsorglich* zu beachten.

(6) Gemäß §90 Abs. 2 SächsBO gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

(7) *Das abzubrechende Gebäude ist rechtzeitig auf Dauer-Fortpflanzungsstätten und sonstige, zumindest aktuell noch genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten abzusuchen. Im Falle des Auffindens ist die untere Naturschutzbehörde des LRA Erzgebirgskreis zu unterrichten.*

(8) *Sollte im Rahmen der empfohlenen Baugrunduntersuchungen der Verdacht erhärtet werden, dass wasserführende Schichten durch die geplante Bebauung aufgebrochen werden, wird eine natürnahe Rückhaltemöglichkeit erforderlich, da in diesem Fall eine Versickerung nicht mehr gewährleistet werden kann.*

IV. Artenliste

Artenliste A Bäume

Bäume 1. Ordnung (Mindestgröße: Hochstamm, 12/14 cm StU, in Hecken Heister 125 /150cm Höhe)

Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Betula pendula	(Hänge-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße: in Hecken Heister 125 /150cm Höhe)

Acer campestre	(Feldahorn)
Malus sylvestris	(Wild-Apfel)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Pyrus pyraster	(Wild- Birne)
Salix caprea	(Sal- Weide)
Sorbus aucuparia	(Gem. Eberesche)

Artenliste B Obstgehölze

Die Artenliste B beinhaltet sämtliche einheimischen Obstgehölze.

Artenliste C Sträucher

Sträucher: (Mindestgröße: 60/100 cm, 2fach verpflanzt mit Ballen)

Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Crataegus laevigata	(Zweigriffliger Weißdorn)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina, corymbifera, dumalis	(Hecken-Rosen)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Salix caprea, viminalis	(Strauchweiden)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Redaktionelle Ergänzungen infolge der Abwägung wurden *kursiv* gekennzeichnet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. In der Sitzung des Stadtrats am 12.02.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2. Bauabschnitt Wohngebiet „Tannenstraße" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stadtanzeiger Nr. vom erfolgt.

Thalheim/Erzgeb., den Siegel Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß §3(1) BauGB durch die Auslegung des Vorentwurfs Stand 06/2015 in der Zeit vom 23.07.2015 bis 28.08.2015 nach Ankündigung im Stadtanzeiger Nr. vom durchgeführt.

Thalheim/Erzgeb., den Siegel Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.07.2015. Die Behörden wurden aufgefordert, Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB bekannt zu geben.

Thalheim/Erzgeb., den Siegel Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Thalheim/Erzgeb. billigte in seiner Sitzung am den Planentwurf mit Stand 01/2016 einschließlich der dazu gehörenden Begründung mit Umweltbericht und beschloss die Offenlegung gemäß §3(2) BauGB.

Thalheim/Erzgeb., den Siegel Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Sprechzeiten nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Stadtanzeiger Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt.

Thalheim/Erzgeb., den Siegel Bürgermeister

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

Schwarzenberg, den Siegel Referatsleiter
Landratsamt Erzgebirgskreis

7. Der Stadtrat hat die Anregungen der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Thalheim, den Siegel Bürgermeister

8. Die Bebauungsplans 2. BA Wowhngebiet "Tannenstraße" in der Fassung vom 06/2016 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung 06/2016 wurde gebilligt.

Thalheim, den Siegel Bürgermeister

9. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Thalheim, den Siegel Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung, Umweltbericht und der zusammentassenden Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Stadtanzeiger Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§39 – 42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung am in kraft getreten.

Thalheim, den Siegel Bürgermeister

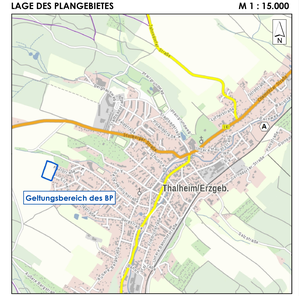
SATZUNG DER STADT THALHEIM/ERZGEB. ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN 2. BA WOHNGEBIET "TANNENSTRASSE"

Auf Grund des §12 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722), sowie nach §89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S.200), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2015 (SächsGVBl. S.670), in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S.146), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Thalheim/Erzgeb. vom folgende Satzung über den Bebauungsplan 2. BA Wohngebiet "Tannenstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung M 1 : 500 in der Fassung 06/2016,
Teil B - Text.

Thalheim/Erzgeb., den Siegel Bürgermeister

LAGE DES PLANGEBIETES **M 1 : 15.000**



(Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)

GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

STADT THALHEIM/ERZGEB.

ERZGEBIRGSKREIS

BEBAUUNGSPLAN
„2. BA WOHNGEBIET TANNENSTRASSE"

STAND : 06/2016

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS : - TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1:500
- TEIL B - TEXT

PLANVERFASSER: BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ
LEIPZIGER STRASSE 207
09114 CHEMNITZ
TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177
e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG:

BLATTGRÖSSE: 1425 x 580