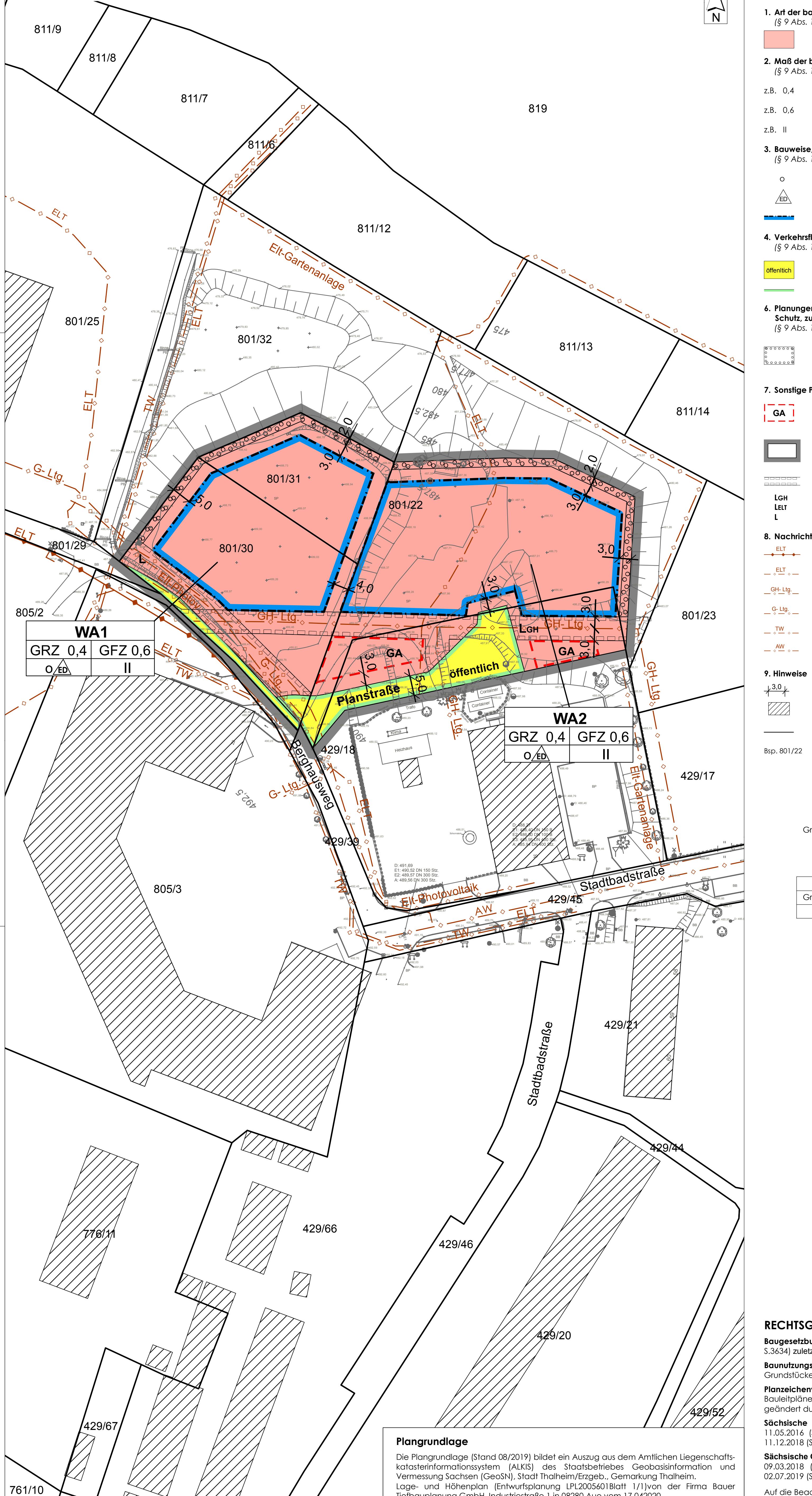


TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) – als Höchstmaß
- z.B. 0,6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) – als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) – als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (& 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- öffentl Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

- GA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Leitungsbrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Leitungsbrecht: Gas-Hochdruckleitung Leitungsbrecht: Elt-Leitung Leitungsbrecht

8. Nachrichtliche Übernahme

- ELT – Leitung, oberirdisch
- ELT – Leitung, unterirdisch
- GH-Ltg – Gas-Hochdruckleitung, unterirdisch
- G-Ltg – Gas-Niederdruckleitung, unterirdisch
- TW – Trinkwasserleitung, unterirdisch
- AW – Abwasserleitung, unterirdisch

9. Hinweise

- Maßangabe in m
- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- Bsp. 801/22 Flurstücksnr.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (& 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

- (1) Unzulässigkeit allgemein zulässiger Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA nach § 4 BauNVO:
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke und
- nicht störende Handwerksbetriebe werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Sie sind daher unzulässig.
- (2) Unzulässigkeit ausnahmsweise zulässiger Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA nach § 4 BauNVO:
All nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Sie sind daher unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (& 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (& 9 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (& 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- öffentl Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- GA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Garagen

7. Hinweise

- GA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Leitungsbrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Leitungsbrecht: Gas-Hochdruckleitung Leitungsbrecht: Elt-Leitung Leitungsbrecht

8. Nachrichtliche Übernahme

- ELT – Leitung, oberirdisch
- ELT – Leitung, unterirdisch
- GH-Ltg – Gas-Hochdruckleitung, unterirdisch
- G-Ltg – Gas-Niederdruckleitung, unterirdisch
- TW – Trinkwasserleitung, unterirdisch
- AW – Abwasserleitung, unterirdisch

9. Hinweise

- GA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Leitungsbrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Leitungsbrecht: Gas-Hochdruckleitung Leitungsbrecht: Elt-Leitung Leitungsbrecht

IV. Artenliste für Anpflanzungen

(zu Festsetzungen unter Pkt. I. 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be pflanzungen)

Artenliste standortheimischer Gehölze

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-Buche)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Quercus petraea (Traubeneiche)

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)

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

Corylus avellana (Haselnuss)

Crataegus monogyna (Eingriffelige Weißdorn)

Crataegus laevigata (Zweigriffiger 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)

Die Artenliste wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze.

SATZUNG DER STADT THALHEIM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN „BERGHAUSWEG“ STADT THALHEIM

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), hat der Stadtrat der Stadt Thalheim/Erzgeb. am den Bebauungsplan „Berghausweg“ mit Beschluss Nr. als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Teil A – Planzeichnung und dem Teil B – Begründung in der Fassung vom

Der Bebauungsplan trifft mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Thalheim/Erzgeb. den Siegel Bürgermeister

III. HINWEISE

- (1) Die bauaufsichtlichen Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenarten gemäß § 20 SachsSchG hinzuweisen.
- (2) Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BbodSchG bekannt werden, so ist dies dem Landratsamt Erzgebirgskreis umgehend anzugeben.
- (3) Natürlicher Boden, der im Rahmen der Bauvorhaben bewegt werden muss, ist gemäß § 202 BauGB mit dem Ziel der Folgenutzung in verwertbarem Zustand im Baugelände zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahmen vor Ort einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

- (4) Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet geogen bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenkruste grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum Schutz vor Radon ist ein Referenzwert für über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Außenräume und Arbeitsplätze in Innenräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchtschutz eingehalten werden.
- (5) Im Baugelände können Gleisführungen und Anlagen anderer Rechtsträger oder Netzbetreiber vorhanden sein. Vor der Ausführungphase ist die mit der Ausführung beauftragte Firma auf ihre Erfordernisse hinzuweisen. In diesem Zusammenhang werden von inetz aktuelle Planunterlagen übergeben. Vor der Bauausführung ist eine örtliche Einweisung des bauaufsichtlichen Unternehmens durch einen beauftragten Mitarbeiter unseres Servicebereiches Erzgebirge, Standort Aue Telefon 03771/559-120 zwangsläufig erforderlich.

- (6) Über eventuell ange troffenen Spuren alter Bergbaus ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus tierischen Hohlräumen sowie Holden und Restlöchern (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

- (7) 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 und unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

- (8) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Setzungsgebiet werden Baugrubuntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/DIN EN 1997-2 empfohlen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohrgerüste- und Bohrgerüstbefestigungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LULG).

- (9) Belästigungen durch Lörm, Staub, Gerüche, die während der Baummaßnahmen auftreten, sind, insoweit sie sich auf Anwohner (Wohngebäude, Freizeitgebäude und -gelände) oder Funktionsbereiche (Betriebe, öffentliche Einrichtungen) störend auswirken können, so gering wie möglich zu halten.

- (10) Der Bebauungsplan bestehend aus dem