

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 26.10.1995, geändert am 31.03.1996. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Stadt Flöha vom 21.11.1995 bis zum 20.11.1995 sowie vom 26.03.1996 bis zu 26.03.1996 durch Aushang im Schaukasten am Rathaus und im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Flöha, dem Stadt-Kurier-Flöha, Ausgabe März 1996, erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 05.05.1997 bis zum 23.05.1997 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.11.1995 und 21.04.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Stadtrat hat am 30.10.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 08.12.1997 bis zum 23.01.1998 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
7. Der Stadtrat hat am 09.04.1998 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
8. Der Stadtrat hat am 09.04.1998 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
9. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23.11.1998 bis zum 06.01.1999 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
10. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.10.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf aufgefordert worden.
11. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf am 29. März 1999 geprüft.
12. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29. April 1999 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 29. April 1999 gebilligt.
13. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde Chemnitz vom 11. Okt. 1999, Akz.: 51/2011/20, SR 177/02, mit Nebenbestimmungen und Hinweis - ersatz.
14. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungskonformen Beschluss der Stadtratsitzung vom 12. Okt. 2000 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Dies wurde der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 08. Nov. 2000 angezeigt.
15. Die Bebauungsplanatzung mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
16. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Flöha, dem Stadt-Kurier-Flöha, Ausgabe vom 15. Nov. 2000 entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Stadt Flöha öffentlich bekannt gemacht worden.
17. Die Bekanntmachungssatzung der Stadt Flöha enthält die Bestimmungen über die Geltungsdauer und die Formvorschriften und die Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Geltung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 Satz 1 BauGB und auf die Verletzung von Erklärungsangabensvorschriften (§§ 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 07. Dez. 2000 in Kraft getreten.
18. Der Stadtrat hat am 07. Dez. 2000 in Kraft getreten.

Satzung der Stadt Flöha über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 10 "Am Bergmannsteig"

Aufgrund nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 16.01.1998 (BGBl. S.137) sowie nach § 83 des Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Neufassung vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S.1401) zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Sächsischen Bauordnung vom 20. Februar 1997 (SächsGVBl. S.105), wird nach Beschließung durch die Stadtratsitzung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen

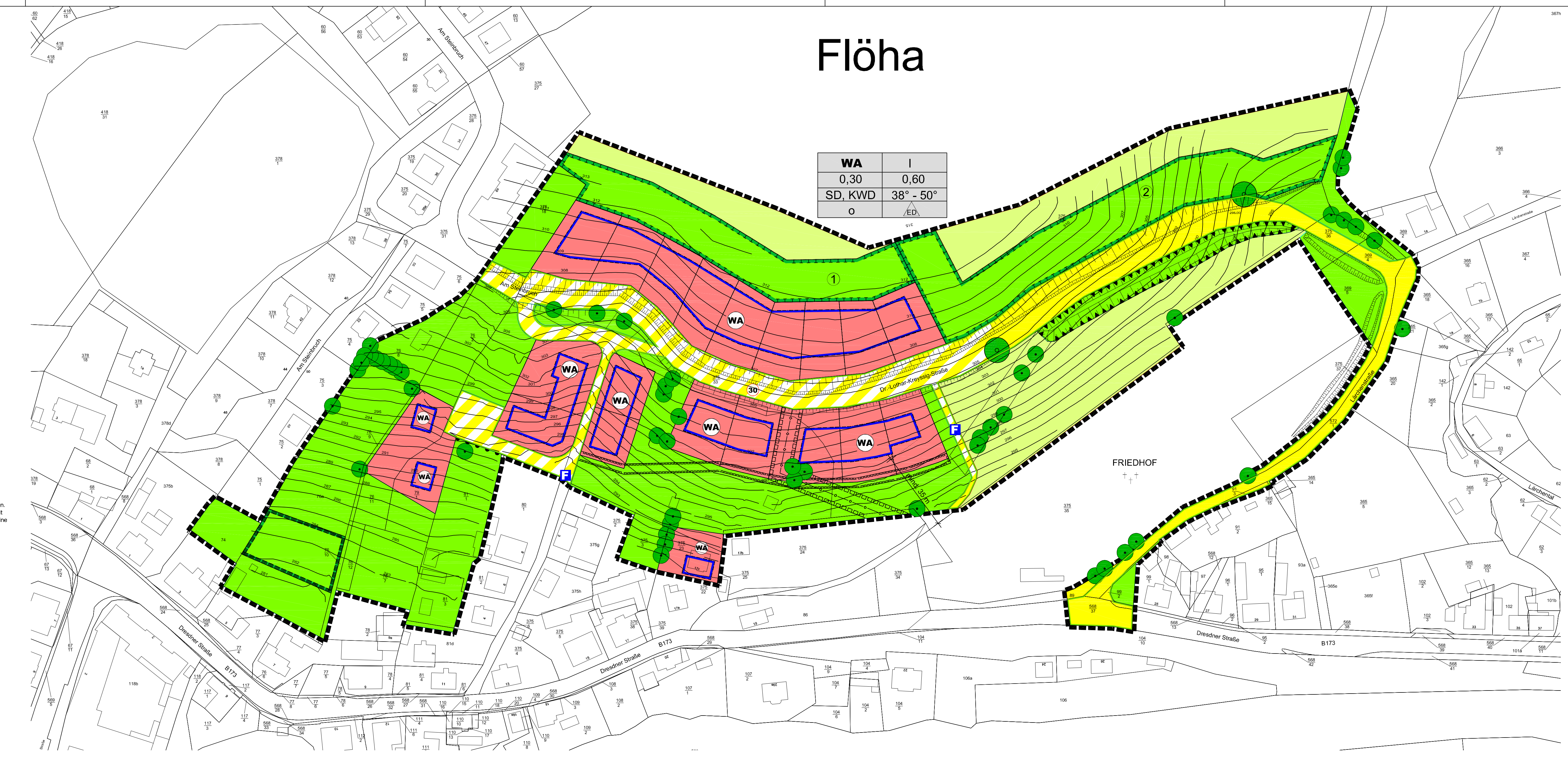
Bebauungsplan Nr. 10 "Am Bergmannsteig"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
Teil A - Planzeichnung vom Maßstab 1 : 1000
Teil B - Text
Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.97 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert am 16.1.1998 (BGBl. S.137)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Neufassung vom 26.07.1994 (SächsGVBl. S.1401), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.1997 (SächsGVBl. S.105)
- Planzeichnenvorordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.56)
- Bauzuteilungsverordnung (BauZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Teil B: Textliche Festsetzungen

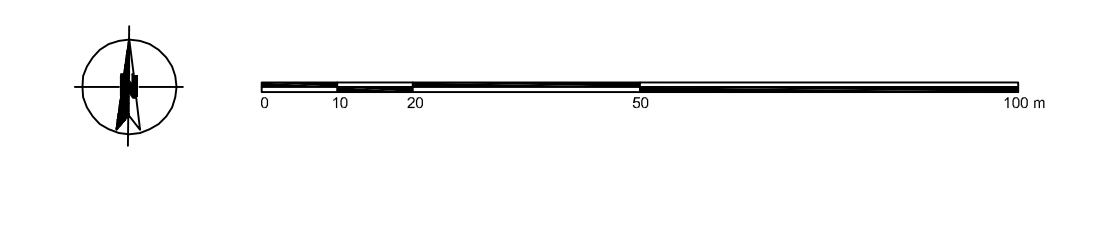
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1. Art der baulichen Nutzung
Rechtliche Grundlagentext: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB § 4 BauZVO
(1) Der Geltungsbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
(2) Die nach § 4 Abs. 3 BauZVO ausnahmsweise zugelassenen Funktionen werden ausgeschlossen.
1.2. Maß der baulichen Nutzung
Rechtliche Grundlagentext: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauZVO § 17 Abs. 1 BauZVO
(1) Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 festgesetzt.
(2) Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 Geschoss festgesetzt.
(3) Die Traufhöhe darf nicht über 5,00 m und beträgt 3,50 m, gemessen von der geschlossenen Oberfläche, nicht überstreifen.
(4) Die Baugrenze darf durch Vordächer und Erker maximal um einen Meter überstreifen werden.
1.3. Bauweise
Rechtliche Grundlagentext: § 9 Nr. 1 BauGB § 22 Nr. 2 BauZVO
(1) Die Bauweise ist offen.
(2) Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.
1.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Grundstückszufahrten
Rechtliche Grundlagentext: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
(1) Garagen und Carports sind an der Haupterschließungsstraße mit einem Mindestabstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
(2) Versiegelte Stellplätze sind nur zwischen den Außenwänden und der Straßenbegrenzungslinie und auf dem überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.5. Minimierung der Versiegelung
Rechtliche Grundlagentext: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(1) Neu anzuliegende Straßen sind aus Asphalt mit splitterreife Oberfläche herzustellen und nur in der erforderlichen Breite zu befestigen.
(2) Private Zufahrten und private Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Erbaut sind Schutzstreifen Rasengrasspläne, Betonpflaster mit breiten Fugen (Quadratpflaster) sowie Kies und Splitt.
1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Rechtliche Grundlagentext: § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b, Abs. 1a und Abs. 2 BauGB § 200a BauGB
(1) Die auf nicht überbaubaren Flächen vorhandenen Bäume und sonstigen schützenswerten, aus heimischen, standortgerechten Arten gebildeten Vegetationsbestände sind zu erhalten.
(2) Die Grünanlagen in den Baumstümpfen sind zu erhalten.
(3) Während der Baumaßnahmen ist der Schutz des Wurzel- und Kronenbereiches des zu erhaltenden Großholzes gemäß DIN 19502, RAS-G4 und der ZTV-Baum zu gewährleisten.
(4) Baulich oder wirtschaftlich nicht genutzte Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
(5) Für die Grundstücke mit Baumstumpf je 150 m² Pflanzfläche ein Laubbäum 1. Ordnung und je angefangene 100 m ein weiterer Laubbäum 2. Ordnung in der Qualität "hochstamm" mit einem Stammumfang 14/16 cm zu pflanzen und zu unterhalten (vgl. Pfanzliste).
(6) Zur Neugestaltung des Ortsrandes, der landschaftsgerechten Einbindung der Gebäude und der Erschließungsstraße sowie zum Schutz vor den Auswirkungen von Wind- und Wassererosion werden die Flächen 1 und 2 im Norden bzw. Osten des Plangebietes sowie der lärm- und schichtschutzbedingten der Erschließungsstraße für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt.
(7) 1) Der Einsatz von Lärm- und Schichtschutzwall an der Erschließungsstraße wird im Gehlbzbestand in Form einer mehrreihigen Heckenpflanzung angelegt (vgl. Pfanzliste).
(8) 2) Auf der Fläche 3 ist die Begründung zur Erschließungsstraße des Wohngebietes aus Gründen des Erhaltungsschutzes in einem Böschungswinkel von 1:2 abzuführen. Die dabei freizulegenden festen Gestaltsformationen sind als prägnante und gliedernde Elemente der Böschungsbauweise zu erhalten. Auf der Böschung werden punktuell Heckenrosen angebracht. Die Fläche nördlich der Böschungserdante wird als mehrreihige Heckenpflanzung angelegt (vgl. Pfanzliste).
(9) Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auf den Flurstücken 375, 399, 791 und 705 werden der Flurstücke 34 a (20.640 m²), 34 b (1.820 m²) und 34 f (10.010 m²) der Gemarkung Flöha, gelegen in der Flussschleife der Flöha, durch bogenförmige Maßnahmen einer Renaturierung zugeführt. Diese umfasst neben der Aufgabe der Nutzung die Entwicklung eines naturnahen Gewässerbestandes (Auwald) sowie die Anlage von Vegetationszonen.
2. Baurechtliche Festsetzungen
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Rechtliche Grundlagentext: § 83 SächsBO
(1) Als Dachdeckungsmaterial für geneigte Dachflächen sind nur solche bis dunkelrote Dachziegel und Bitumbeschläge zulässig.
(2) Zulässig sind mittlere Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50°.
(3) Die Dächer freistehender Carports und Carports sind als Satteldächer auszuführen. Die Eindeckung ist dem Hauptgebäude anzupassen. An das Wohngebäude angebaute Carports sind bei Nutzung als Terrasse mit Flachdach zulässig. Begrünte Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig.
(4) Der Dachbestand der Wohngebäude wird auf maximal 50 cm festgelegt.
(5) Die Außenwände der Baulkörper sind als verputzte, verputzte und gestrichelte, holz- oder schalenverklebte Flächen auszuführen. Die Färbung verputzter Wände ist der Färbung verputzter Wände in der Umgebung von Natur und Landschaft anzupassen.
(6) Die Fenster sind ortstypisch (rechtlich mit geringerer Breite als Höhe) und vorwiegend mit Splissung zu gestalten.
(7) Zur Belichtung der Dachschüsse sind an der Straßenseite Dachgauben zu verwenden.
(8) Die Kniestock- und Dachgauben sind ortstypisch auszuführen.
(9) Evtl. geplante oberirdische Behälter in den Grundstücken sind so aufzustellen, dass sie nicht einsehbar sind.
(10) Anlagen und Bauteile für die passive und aktive Solarenergienutzung sind zulässig.
2.2. Einfriedigungen
Rechtliche Grundlagentext: § 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO
(1) Als Einfriedigungen sind Hecken zu verwenden. Ausnahmsweise sind Holzläune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
3. Hinweise
3.1. Fund von Kulturdenkmälern
Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
3.2. Baugrunderforschungen
Als Grundlage der Ausführungsplanung werden objektbezogene Baugrunderforschungen empfohlen.
3.3. Beschränkungen der Verwendung von kulturrelevanten Stoffen
Für Holzwerke und zum Zwecke der Wärmeausstrahlung sind vorrangig Erdgas bzw. unbehandeltes Holz zu verwenden. Passive und aktive Solarenergie sind vorzugsweise Verwendung finden.
3.4. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unter Beachtung der fachspezifischen Reifevorgaben und auf der Grundlage der Pläne in der Begründung auszuführen.
3.5. Die Errichtung des Schutzwassers und des Oberflächenwassers ist auf der Grundlage des in der Anlage der Begründung beigefügten hydrologischen Nachweises zu realisieren.

- Flächen 1 und 2 - Anlage mehrreihiger Heckenpflanzungen
Kennzeichnung:
Heckenbaumart: Stieleiche, Hainbuche
Mantelzone (gestufter Aufbau):
Feldorn, Acer campestre, Carpinus betulus, Salix alba, Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball, Hasel, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Emyr Weiden, Ribes uva-ursina, Malus sylvestris, Schlehe, Prunus spinosa, Wildrose, Rosa canina, Handrose, Rubus fruticosus, Waldhimbeere, Rubus idaeus
- Fläche 2 - punktuell Bepflanzung der Böschung
Brumbeere, Rubus fruticosus, Zweiflügeliger Weiden, Carex lasiocarpa, Buschrose, Rosa corymbifera, Handrose, Rosa canina, Schlehe, Prunus spinosa
- Ersatzmaßnahmen
- Eingriffsausgleich in der Flussschleife der Flöha (Entwicklung eines naturnahen Gehlbzbestandes (Auwald))
Assoziolen, Salicetum fragilis, Bruchweidenauwälder, Salix nigra, Hauptart, Salix helix, Bichweide, Salix triandra, Baglanart, Salix cinerea, Mauerweide, Salix alba, Grauweide, Alnus glutinosa, Schwarzalpe, Fraxinus excelsior, Gemeine Erle, Prunus padus, Gewöhnliche Traubenkirsche, Purpurweide, Salix purpurea, Kornelweide, Salix viminalis, Salweide, Salix caprea



Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1:1000
Planungsgrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) der Stadt Flöha Stand: März 2011



Planzeichen

- Bestand: bestehende Gebäude, Flurstücknummer, vorhandene Grundstücksgrenzen
Nachrichtliche Übernahme: Flurstücknummer, vorhandene Grundstücksgrenzen
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: Bauweise, Baulinie, Baugrenze, vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Verkehrsflächen: Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Art und Maß der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA)

- Füllschema der Nutzungsschablone: Baugebiet, Zahl der Vollgeschosse, Nutzungsschablone (WA, I, GRZ, GFZ, DN, SD/KWD, o, ED)
Verkehrsflächen: Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Flächen für Landwirtschaft und Wald: Flächen für die Landwirtschaft
Grün- und Wasserflächen: Grünflächen (privat), Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzzielen im Sinne der Naturschutz
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen: Wasserleitung DN 200
Sonstige Planzeichen: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen, Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Ergänzung der Verfahrensvermerke

Die ursprüngliche rechtskräftige Planfassung wurde redaktionell bearbeitet und an die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Stand: März 2011, angepasst.
Die Bebauungsplanatzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit erneut ausgefertigt.

Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

STADT FLÖHA

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

"Am Bergmannsteig"

Fassung vom Änderung vom: 08.04.1997 20.09.2000
Maßstab: 1:1000
Auftraggeber: Stadt Flöha
Planverfasser: Dipl.-Ing. Dierr Schölke Dr.-Ing. Diemar Kretzer Am Steinbruch 14 09557 Flöha
Digitalisierung 25.10.2012: Ing.-Büro Andreas Lehmann Augustusburger Straße 43 09557 Flöha