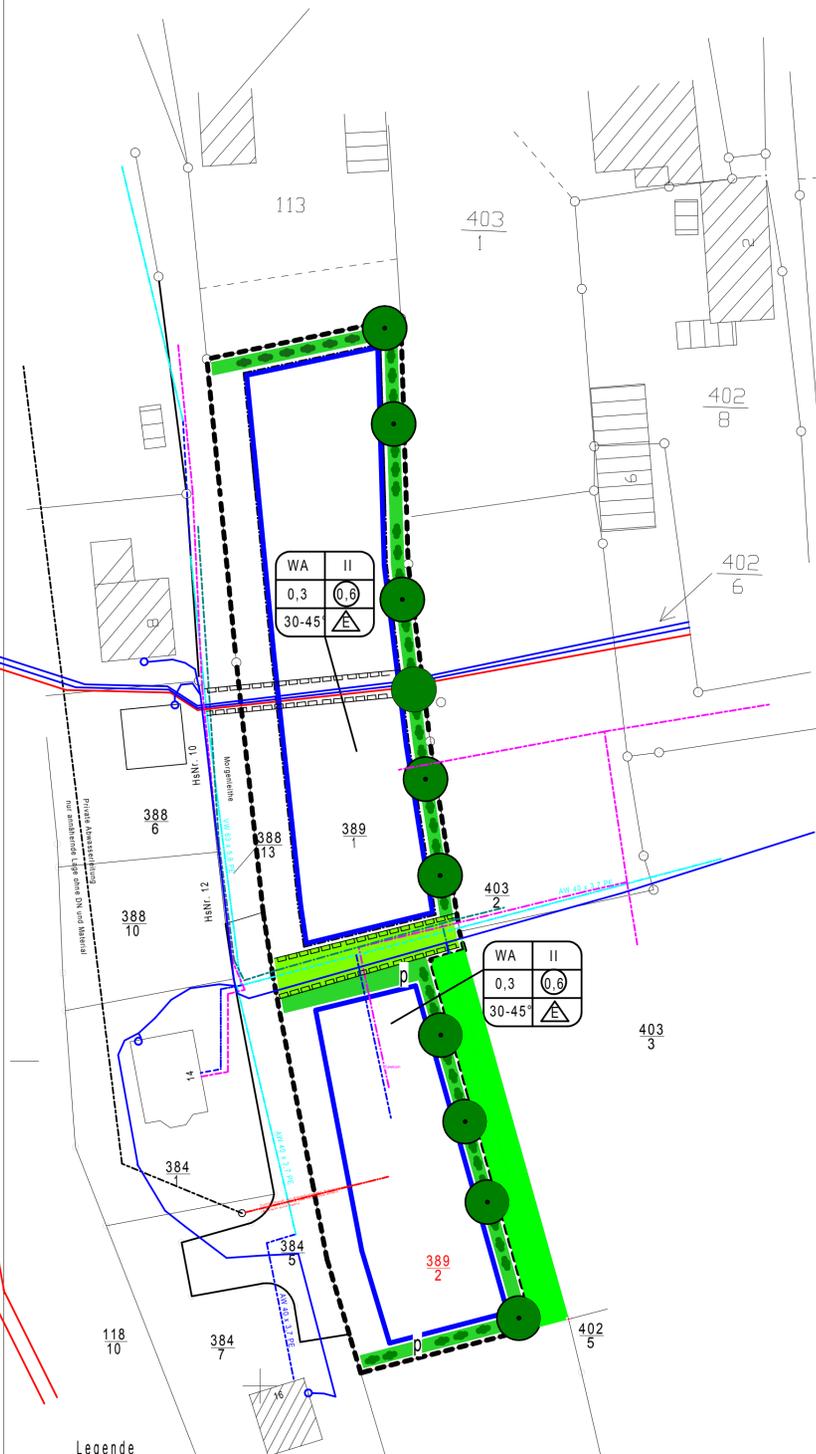


Entwurf des Bebauungsplans Morgenleithe Breitenbrunn

Planzeichnung Teil A:



Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB		Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) Nr. 21 BauGB						
	Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO		Fläche für Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 BauGB						
<table border="1"> <tr><th>WA</th><th>II</th></tr> <tr><td>0,3</td><td>0,6</td></tr> <tr><td>30-45°</td><td></td></tr> </table>	WA	II	0,3	0,6	30-45°		WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) II Geschossigkeit 0,3 Grundflächenzahl 0,6 Geschossflächenzahl 30-45° Dachneigung B Einzelhäuser		Grünflächen: § 9 (1) Nr. 15 BauGB - Privat - Öffentlich
WA	II								
0,3	0,6								
30-45°									
	Grundstücksgrenzen, bestehend		Anpflanzen: Bäume § 9 (1) Nr. 25 BauGB						
	Grundstücksgrenzen, geplant		Anpflanzen: Sträucher § 9 (1) Nr. 25 BauGB						
	Telekom Anschlussleitung		Flurstücksnummer						
	Abwasser Schmutzwasser (Bestand)		Flurstücksgrenze						
	Abwasser Schmutzwasser (Neubau)								
	Trinkwasser Anschlussleitung								
	Trinkwasser Versorgungsleitung								
	Strom MS-Kabel mit NS								
	MS-Kabel								

Bebauungsplan Morgenleithe

Zur Bearbeitung wurde herangezogen:

- Liegenschaftskataster Gemeinde: Breitenbrunn/Erzgeb. Gemarkung :Breitenbrunn
- Färtierung Projekt 17104 vom 19.06.2017
- Dipl.-Ing. Andreas Albert, Bahnhofstraße 17, 08340 Schwarzenberg
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2981), das zuletzt durch Art. 2 Abs. 14a des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652).
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlVG) vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174), das zuletzt durch Art. 3 Abs. 4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert worden ist.
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 915).
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 03.01.1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.12.2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.
- Sächsisches Wassergesetz vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.

Teil B:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Im "Allgemeinen Wohngebiet- WA" sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 4 (3) Ziff. 1 und 2 genannten Ausnahmen zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 3 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Bei der in der Nutzungsschablone der einzelnen Baufelder genannten Obergrenze der Anzahl der Vollgeschosse ist das oberste Geschoss jeweils nur im Dachgeschoss möglich. Keller dürfen hangseitig maximal 50 cm über das vorhandene Gelände hinausragen.

Kürzere, senkrecht zur Hauptrichtung stehende Firste sind als untergeordnete Firste zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

Die Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00m einzuhalten (zusätzlicher Stellplatz). Borde im Bereich der Zufahrten sind abzusenken.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) NR 20 BauGB)

Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Wege sind nur mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen (z.B.: Rasengitterplatten, Rasengumpflaster, Schotterterrassen). Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

5. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der "Elektro envia Netz"(EN) für Versorgungsleitungen (elektr. Leitungen B) zu belasten (Lr B).

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Netzproduktion GmbH für Versorgungsleitungen (Leitungen Telefon) zu belasten.

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des "Gewerksverbandes Wasserversorgung Westerbirge (ZWW)" für Versorgungsleitungen (Wasserleitung - W) zu belasten.

Die Abwasserleitungen sind privat rechtlich betrieben und wird mit Baualtübernahmen der Anlieger abgesichert.

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Versorgungsbetriebe unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Im Bebauungsgebiet sind Pflanzungen ausschließlich mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen durchzuführen. Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter mittelkroniger Laubbau gem. Gehölzartenliste oder Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten.

6.2. Gehölzarten:

6.2.1. Großkronige, zugelassene Einzelbäume:

Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Eiche	Quercus robur
Kastanie	Aesculus hippocastanum

6.2.2. Kleinbäume:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldulme	Ulmus carpiniifolia
Bergulme	Ulmus glabra
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior

6.2.3. Sträucher:

Flieder	Syringa vulgaris
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundertrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa
Salweide	Salix caprea

7. Immissionsschutz

Für den Immissionsschutz sind keine Maßnahmen vorzusehen.

8. Bauflächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind (§ 9 (5) 1 BauGB)

Während des Baues sind laufende Bodenerkundungen auf eventuelle Hohlräume alten Bergbaues durchzuführen. Eventuelle Untersuchungsergebnisse sind dem Bergamt Chemnitz mitzuteilen.

II. Baurechtliche Festsetzungen: (§ 9 (4) BauGB und § 83 BauO)

1. Äußere Gestaltung (§ 89 (2) SächsBO)

Eine ortstypische Dachdeckung wird verlangt, d. h. es sind anthrazite bis schwarze Materialien zu verwenden.

Für den Sockelbereich sollten bevorzugt natürliche Materialien verwendet werden.

2. Dachform und Dachneigung (§ 89 (2) SächsBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen. Krüppelwale sind zugelassen.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelängen nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortsgang muß mind. 1,50 m betragen. Die Dachfläche muß unterhalb der Dachaufbauten durchgehend ausgebildet werden.

Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,50 m² nicht überschreiten. Der Dachvorsprung am Ortsgang darf max. 0,60 m betragen. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

3. Freiflächen (§ 89 (2) SächsBO)

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

4. Einfriedigungen (§ 89 (2) SächsBO)

Zugelassen sind an der Straßenfront und zwischen den Grundstücken Gesamteinfriedigungen bis 80cm Höhe. Ausgenommen sind notwendige Stützmauern und Hecken bis 2m. Zäune und Hecken sind entlang den öffentlichen Flächen nur zulässig, wenn sie mind. 0,80 m von der Grenze aberückt werden. Hecken sind entlang der öffentlichen Flächen nur aus standortgerechten einheimischen Sträuchern zugelassen.

III. Hinweise:

1. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Satzungsbestandteil.

2. Das Vorhaben liegt evl. in einem alten Bergbauebiet, weshalb das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht völlig auszuschließen ist. Empfohlen wird, Baugruben bzw. sonstige Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundung.) visuell auf Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Hingewiesen wird auf die Meldepflichten nach § 5 SächsHöhlrVO und § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme).

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

4. Die Beseitigung des anfallenden Abwassers ist durch das ZNW Reg.-NR: AST 3/004/17 geklärt.

5. Der natürliche Oberboden (Mutterboden) ist vor Beginn der Bauarbeiten gemäß § 202 BauGB und § 1 BBodSchG separat zu gewinnen, vor Vermischung mit anderen Materialien zu schützen und funktionsgerecht zu verwerten.

6. Bodenfunde gemäß § 20 SächsBodSchG sind bei einer Denkmalschutzbehörde meldepflichtig.

7. Hingewiesen wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen nach § 7 und § 26 des Sächsischen Vermessungsgesetzes (SächsVermG).

Für ZWW Schwarzenberg für TW-Versorgungsleitungen
Mitnetzstrom Chemnitz für ELT-Kabel
Deutsche Telekom Technik GmbH für Telefon

Präambel

Satzung der Gemeinde Breitenbrunn über den Bebauungsplan "Morgenleithe Breitenbrunn" aufgrund von

§ 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), sowie

§ 89 Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588)

beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Breitenbrunn in seiner Sitzung am ... die folgende Satzung über den Bebauungsplan "Morgenleithe Breitenbrunn"

bestehend aus:

1. Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A)
2. textlicher Festsetzungsteil (Teil B).

Breitenbrunn, den _____ (Siegel) Fischer
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Morgenleithe Breitenbrunn" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wurde vom Gemeinderat am 30.01.2018 (Beschluss Nr.: _____) beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt-Nr.: _____ vom _____.

Breitenbrunn, den _____ (Siegel) Fischer
Bürgermeister

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenbrunn hat in sein am 30.01.2018 (Beschluss Nr.: _____) den Entwurf des Bebauungsplanes "Morgenleithe Breitenbrunn" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festlegungen und der Begründung in der Fassung vom Januar 2018 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Breitenbrunn, den _____ (Siegel) Fischer
Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Morgenleithe Breitenbrunn", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können. Er wurde in Internet auf der Homepage der Gemeinde auf dem Landesportal des Freistaates Sachsen veröffentlicht.

Breitenbrunn, den _____ (Siegel) Fischer
Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Breitenbrunn, den _____ (Siegel) Fischer
Bürgermeister

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenbrunn hat gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan mit Beschluss-Nr.: _____ in der Sitzung vom _____ geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Breitenbrunn, den _____ (Siegel) Fischer
Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am _____ (Beschluss-Nr.: _____) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil C) wurde mit Beschluss vom _____ (Beschluss-Nr.: _____) gebilligt.

Breitenbrunn, den _____ (Siegel) Fischer
Bürgermeister

7. 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.

Annaberg, den _____ (Siegel) Referatsleiter
Landratsamt Erzgebirgskreis
Referat Ländliche Entwicklung und
Vermessung

8. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) in der Fassung vom _____ wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom _____ (Aktzeichen: _____) erteilt.

Breitenbrunn, den _____ (Siegel) Fischer
Bürgermeister

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

Breitenbrunn, den _____ (Siegel) Fischer
Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am _____ in Amtsblatt Nr. _____ vom _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde und auf dem Landesportal des Freistaates Sachsen 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.

Breitenbrunn, den _____ (Siegel) Fischer
Bürgermeister

Vorhaben:
Bebauungsplan "Morgenleithe", Entwurf nach § 13a BauGB

Projektnummer: P/811	Blattgröße: A1	Blattnummer: 001
Datum: 23.01.2018	Maßstab: 1 : 500	Geprüft:

BAUPLANUNGSBOD Erlaer Straße 34
08359 Breitenbrunn

Dipl.-Ing. Albrecht Pilz -Telefon: (037756) 173-42
Reg.-Nr. 51496 -Fax: (037756) 173-45
Ing.-Kammer Sachsen 031442 -e-mail: rs@pilz-bau.de