

**Gemeinde:** Breitenbrunn

Landkreis: Erzgebirgskreis

Land: Sachsen

## Begründung

zum

### Bebauungsplan

### „Morgenleithe Breitenbrunn“

Planverfasser: Bauplanungsbüro Dipl.-Ing. A. Pilz  
Erlaer Str. 34  
08359 Breitenbrunn

Telefon: 037756/17342  
Fax: 037756/17345  
E-Mail: [planung@pilz-bau.de](mailto:planung@pilz-bau.de)

## **Bebauungsplan „Morgenleithe Breitenbrunn“ der Gemeinde Breitenbrunn**

Stand: Entwurf Januar 2018

Gemeinde: Breitenbrunn  
Landkreis: Erzgebirgskreis  
Land: Sachsen

Inhalt des Bebauungsplans:

1. Teil A – Planzeichnung (Zeichnung Nr. 1) Maßstab 1:500
2. Teil B – Textliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Planverfasser: Bauplanungsbüro Dipl.-Ing. A. Pilz  
Erlaer Str. 34  
08359 Breitenbrunn

Telefon: 037756/17342  
Fax: 037756/17345  
E-Mail: [planung@pilz-bau.de](mailto:planung@pilz-bau.de)

## 1. Vorbemerkung

### 1.1. Anlass und Ziel der Planung

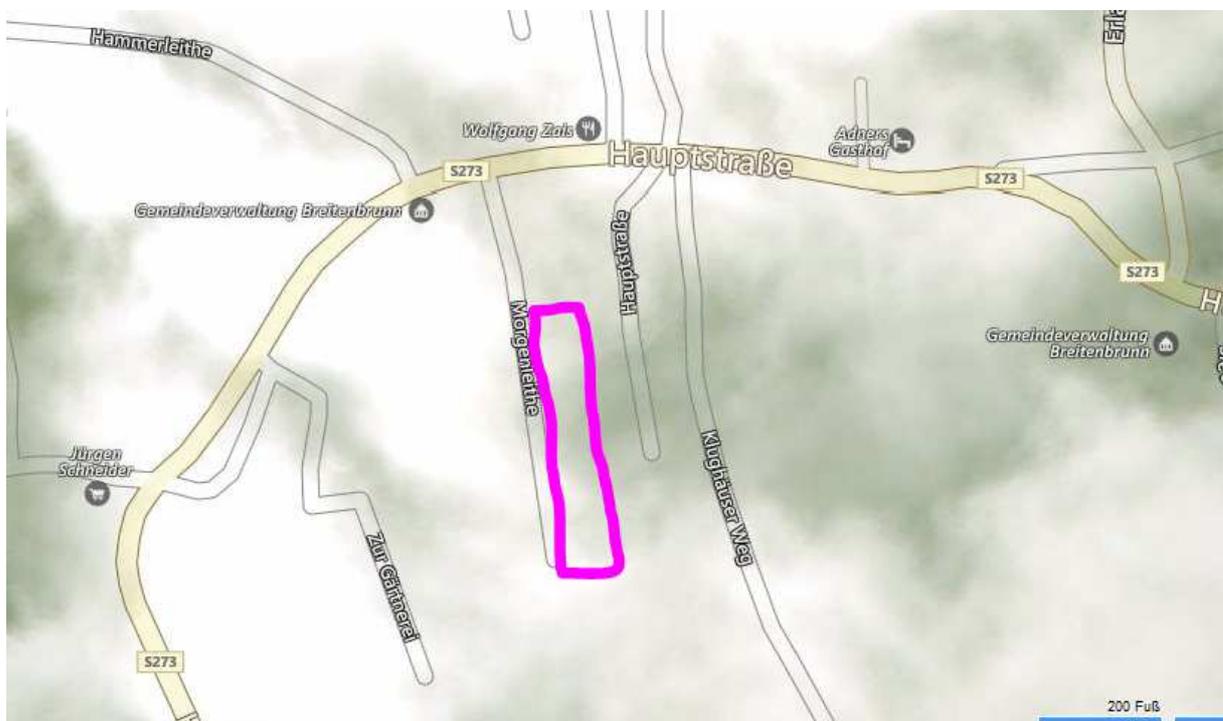
Der Eigentümer des östlich der Sackgasse „Morgenleithe“ gelegenen Grundstücks möchte dieses bebaubar machen. Dies ist nur durch das Aufstellen eines Bebauungsplanes möglich. Die Gemeinde Breitenbrunn möchte dem Wunsch des Eigentümers folgen. Damit wird die vorhandene Bebauung abgerundet und der Nachfrage nach Bauland Rechnung getragen. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) i. V. mit § 13a BauGB aufgestellt.

### 1.2. Lage und Umgebung

Das Plangebiet liegt nahe des Zentrums von Breitenbrunn an einer einseitig bebauten Sackgasse der „Morgenleithe“, die von der Hauptstraße in südliche Richtung verläuft und an der Westseite bereits mit Einzelhäusern bebaut ist. Das Plangebiet liegt an der Ostseite der „Morgenleithe“.

Nördlich vom Plangebiet ist die „Morgenleithe“ auch bebaut. Östlich des Plangebietes ist auch Bebauung vorhanden, die an einem Abzweig der „Hauptstraße“ liegt.

Südlich vom Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



### 1.3. Rechtliche Grundlagen

-Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

-Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11.05.2016 99(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. S.1057).

-Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS.58).

-Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2081), 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 (SächsLPIG) von 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 03.03.1993 (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.

## 2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

### 2.1. Flächennutzungsplan Breitenbrunn

Die Gemeinde Breitenbrunn hat gegenwärtig keinen gültigen Flächennutzungsplan.

### 2.2. Angrenzende Bebauungspläne

Es sind keine angrenzenden Bebauungspläne bekannt.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Es ist das Ziel der Gemeinde Breitenbrunn, eine bereits von Bebauung umschlossene Fläche in die geschlossene Bebauung einzubeziehen und dadurch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanens wird dieses Ziel planungsrechtlich umgesetzt.

#### 3.1. Art der baulichen Nutzung

##### 3.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zugelassen, da sie einen zu hohen Flächenbedarf haben und für ein zu hohes Verkehrsaufkommen sorgen würden.

#### 3.2. Maß der baulichen Nutzung

##### 3.2.1. Höhenlage baulicher Anlagen und Geschossigkeit

In allen Quartieren ist Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Das entspricht der im Zentrum des Ortes vorhandenen Bebauung. Es ist zwar davon auszugehen, dass meist nur ein Vollgeschoss ausgeführt wird, aber so sind die Grenzen der Gestaltung nicht so eng.

##### 3.2.2. Grundflächenzahl und Überschreitungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem allgemeinen Wohngebiet im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl bestimmt und auf 0,3 begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauung nicht allzu sehr verdichtet und ein fließender Übergang zur offenen Landschaft geschaffen wird.

### 3.3. Bauweise und Grundstücksausnutzung

#### 3.3.1. Bauweise

In allen Quartieren wird Einzelhausbebauung festgesetzt. Das entspricht der in der unmittelbaren Nachbarschaft vorzufindenden Bebauung.

#### 3.3.2. Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine flexible städtebauliche Struktur. Der als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnete Bereich dient der Durchfahrt zur landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich des Bebauungsgebietes.

### 3.4. Verkehrsflächen

#### 3.4.1. Verkehrsflächen im Plangebiet

Das Plangebiet wird über eine öffentliche Verkehrsfläche (Morgenleithe) erschlossen. Jede Baufläche erhält eine eigene Zufahrt direkt von der „Morgenleithe“. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 Stellflächen zu schaffen, da auf der „Morgenleithe“ nicht geparkt werden kann.

Es sind auf jedem Baugrundstück Flächen zu schaffen, auf denen Abfallbehälter zur Abholung bereitgestellt werden können.

#### 3.4.2. Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Lt. Planzeichnung ist eine Zuwegung zur Landwirtschaftsfläche und verschiedene Leitungen, die Leitungsrechte bedingen, vorgesehen.

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

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

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

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

Abwasserentsorgung auf Höhe Albert wird mittels Baulasten über privatrechtliche Abwasserleitung abgesichert. (Die Zustimmungen liegen vor.)

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

Der als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnete Bereich dient der Durchfahrt zur landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich des Bebauungsgebietes. (keine öffentliche Nutzung)

### 3.5. Grünflächen

Die Zufahrt zu den Ackerflächen südlich des Bebauungsgebietes ist als Schotterrasenfläche zu gestalten. Die nicht baulich genutzten Teile der Grundstücke sind gärtnerisch zu nutzen. Zum Schutz vor Winderosion sind Hecken anzulegen und wenigstens 1 Baum pro Grundstück zu pflanzen.

### 3.6. Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Keine Maßnahmen vorgesehen.

#### 3.6.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz vor Winderosion / Schneesverwehung sind Hecken und Bäumen anzupflanzen.

#### 3.6.2. Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit von Oberflächen wird gemäß der textlichen Festsetzung 1.4 festgesetzt, dass für Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind. Die Errichtung von Zisternen, Teichen o.ä. zur Zurückhaltung und gegebenenfalls der Nutzung des Oberflächenwassers wird empfohlen.

## 4. Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Morgenleithe Breitenbrunn“ wird der Siedlungszusammenhang im Zentrum von Breitenbrunn sinnvoll arrondiert.

Mit der Entwicklung dieser ergänzenden Wohnbebauung kann die vorhandene Infrastruktur in der Nähe (Bäcker, Fleischer, Post, Schule...) sinnvoll ausgelastet und gesichert werden.

### 4.1. Ortsbild

Das Ortsbild wird durch das geplante Bebauungsgebiet abgerundet und das Siedlungsbild zum südlich angrenzenden Landschaftsraum städtebaulich geschlossen.

### 4.2. Verkehr

Die verkehrliche Anbindung ist über die bestehende „Morgenleithe“ sichergestellt. Diese Gemeindestraße ist an die „Hauptstraße“ angeschlossen und für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreichend dimensioniert.

### 4.3. Immissionen und Emissionen

Das Bebauungsgebiet ist umgeben von Wohnbebauung. Immissionen sind daher nur in dem für Wohngebiete normalem Umfang zu erwarten. Lediglich durch die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind sowohl Geräusche (Bodenbearbeitung, Ernte) als auch Gerüche (Ausbringen von Mist/Gülle...) im üblichen Maße zu erwarten.

Ebenso werden sich die Emissionen in dem für ein allgemeines Wohngebiet normalen Rahmen bewegen. Sollten Gewerbe angesiedelt werden, so sind diese nur zulässig, wenn die zulässige Emission nicht überschritten wird (nicht störend).

### 4.4. Entwässerung / Behandlung Oberflächenwasser

Entsprechend der Stellungnahme des ZWW Schwarzenberg vom 31.07.2017 ist eine Einleitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation nicht möglich. Daher müssen anfallende Niederschlagswässer weitgehend zurückgehalten werden. Es ist auf eine wasserdurchlässige Gestaltung der Standflächen und Gehwege zu achten (siehe auch 3.6.2.).

#### 4.5. Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch Anbindung an ein privates Abwasserleitungssystem durchgeführt. Dabei wird vorausgesetzt, dass die Dimension ausreichend ist. Diese ist momentan nicht bekannt. Das System bindet an die Sammelleitung des ZWW in der Hauptstraße ein.

### 5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Eingriffsregelung

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

Im Bebauungsgebiet sind Pflanzungen ausschließlich mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen durchzuführen.

Die nicht baulich genutzten Teile der Grundstücke sind gärtnerisch zu nutzen. Zum Schutz vor Winderosion sind Hecken anzulegen

Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum gemäß Gehölzartenliste oder Obstbaum (Halb-oder Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten.

#### 5.1. Gehölzarten:

##### 5.1.1. Großkronige, zugelassene Einzelbäume:

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Eiche	<i>Quercus robur</i>
Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>

##### 5.1.2. Kleinbäume:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

## 5.1.3. Sträucher:

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

## 6. Städtebauliche Werte

	m <sup>2</sup>	%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3726,71</b>	<b>100</b>
1. Allgemeine Wohngebiete	3004,44	80,62
2. Landwirtschaftliche Fläche	132,65	3,56
3. Straßenverkehrsfläche	0,00	0,00
4. Grünflächen	589,62	15,82