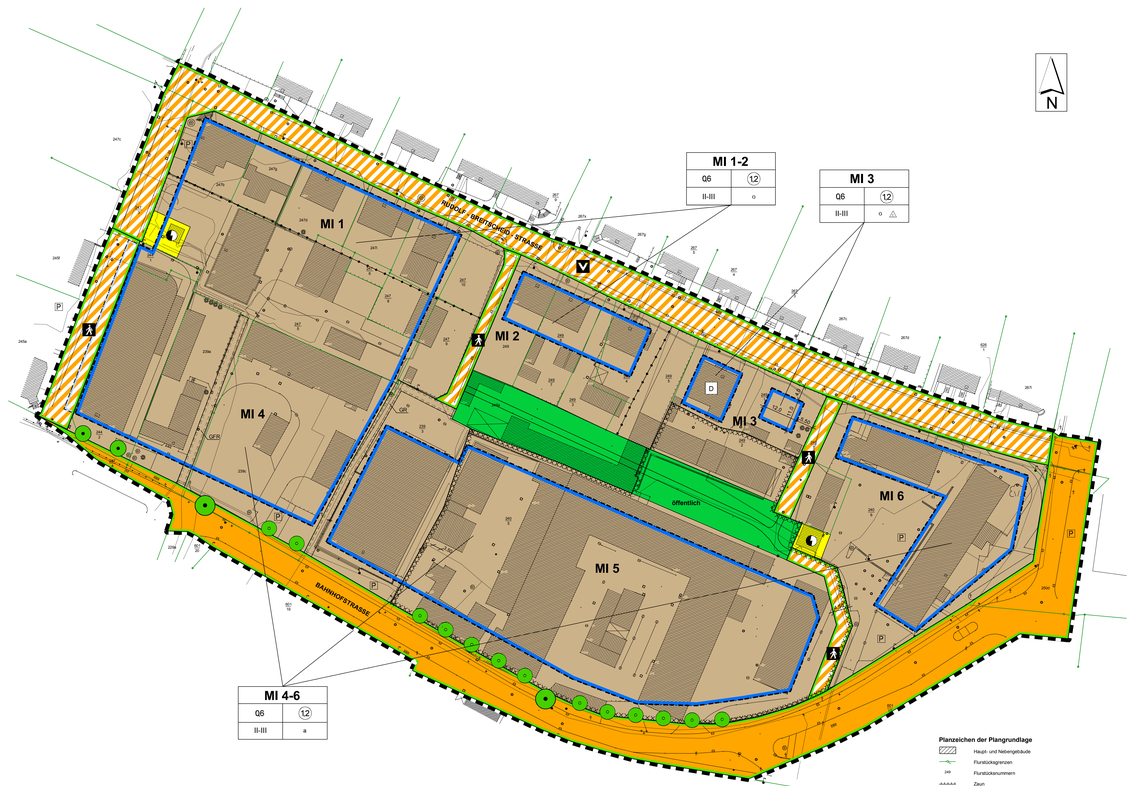

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- 12 — Geschoßflächenzahl (GFZ) § 16 BauNVO
- Q6 — Grundflächenzahl (GRZ) § 16 BauNVO
- II - III — Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

- o — Offene Bauweise
- △ — nur Einzelhäuser zulässig
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze unterirdisch

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- öffentl. — öffentliche Grünfläche

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindung für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen

8. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6 BauGB)

- D — Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt

9. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

Planzeichen der Plangrundlage

- Haupt- und Nebengebäude
- Flurstücksgrenzen
- 248 — Flurstücksnummern
- Zaun
- Mauer
- Laubbaum
- Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

(1) In den Mischgebieten **MI 1 bis MI 6** sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 Gartenbaubetriebe und Nr. 7 Tankstellen nicht zulässig, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist nicht zulässig.

(2) In den Mischgebieten **MI 1 bis MI 3** ist ab 1. Obergeschoss nur Wohnnutzung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

(1) In den **Baugebieten MI 1 bis 3** sind 2 bis 3 Vollgeschosse zulässig. Die Traufhöhe darf max. 8,5 m betragen.
Die Traufhöhe wird gemessen von der mittleren Geländehöhe im Bereich der Straßenbegrenzungslinie bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut im Bereich der Traufe.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

(1) Eine Überschreitung der Baugrenzen ist straßenseitig nicht zulässig. Hofseitig ist eine Überschreitung der Baugrenzen um 1,5 m durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Hauseingänge) zulässig.

(2) Im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Stellplätze (§ 12 BauNVO) zulässig. Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) sind in diesem Bereich nicht zulässig.

(3) In den Baufeldern mit abweichender Bauweise (MI 4 bis MI 6) ist eine offene Bauweise mit Gebäudelängen bis 60 m zulässig.

4. Flächen mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Innerhalb des Flurstücks 239/3 der Gemarkung Flöha wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

(2) Innerhalb des Flurstücks 239a der Gemarkung Flöha wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Besitzer und Besucher des Flurstücks 247/5 der Gemarkung Flöha (enviaM Servicecenter Flöha) festgesetzt.

5. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

(1) Bei Einordnung von Wohnnutzung in Bereich der Bahnhofstraße (MI 4 bis 6) sind die Wohnungsgrundrisse so anzuordnen, dass Räume mit Ruhefunktion (Schlaf- und Kinderzimmer) mindestens ein Fenster zur lärmquellenabgewandten Seite (nach Norden orientiert) aufweisen.

6. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

(1) Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches in der Rudolf-Breitscheid-Straße zwischen Pufendorfstraße und Bahnhofstraße ist eine Bepflanzung mit kleinkronigen Bäumen der Artenliste B festgesetzt. Pro 15 m Straßenlänge ist mind. ein Baum zu pflanzen.
Die vorhandenen Linden sind zu erhalten. Bei Abgang und Neupflanzung ist eine geringfügige Veränderung des Standortes möglich.

(2) An den festgesetzten Baumstandorten entlang der Bahnhofstraße sind Bäume der Artenliste A zu pflanzen.
Die festgesetzten Standorte können geringfügig verändert werden, wenn durch Leitungsführung oder Grundstückszufahrten eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.

(3) Bei Stellplätzen innerhalb privater Grundstücksflächen ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Baum der Artenliste A zu pflanzen.

(4) Innerhalb des Baufeldes MI 5 sind ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m² Fassadenfläche mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (Artenliste C) zu begrünen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 83 SächsBO)

(1) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Baugebieten MI 1 bis 3

Dachform
Es sind nur Satteldächer (auch abgewalmt) mit einer Dachneigung von 35° - 45° und Mansarddächer (auch abgewalmt) zulässig.

Dachdeckung
Zur Eindeckung der Dächer sind rote keramische Dachdeckungen sowie anthrazitfarbene Dachdeckungen (Schiefer oder Kunstschiefer, keramische Dachdeckungen)zu verwenden.
Glänzende, engobierte Dachdeckungen sind nicht zulässig.
Sonnenkollektoren sind zulässig.

Dachaufbauten
Bei Ausbau von Dachgeschossen sind Dachaufbauten als einzeln stehende Gauben oder Doppelgauben sowie Zwerghgiebel zulässig.
Dacheinschnitte sind in Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, nicht zulässig.

Fassaden
Die Fassaden sind so zu gestalten, dass der Wandanteil gegenüber verglasten Flächen überwiegt.
Die Fensteröffnungen sind mit Gewänden oder umlaufenden Putzfaschen zu versehen.
In den Erdgeschosszonen sind ebenfalls nur Einzelfenster bis -schaufenster mit erkennbarem Mauerwerksanteil zwischen den einzelnen Fenstern zulässig.

(2) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Baugebieten MI 4 bis 6

Dachform
Bei geneigten Dächer ist eine Dachneigung von mind. 15° vorzusehen.

Dachdeckung
Glänzende, engobierte Dachdeckungen sind nicht zulässig.
Sonnenkollektoren sind zulässig.

Fassaden
Kunststoffverkleidungen, Materialimitationen sowie glänzende Materialien sind unzulässig.
Reinweiße Fassadenanstriche sind nicht zulässig.

(3) Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Stellplätze, Fußwege und Hofflächen in nichtöffentlichen Bereichen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn wegen vorhandener Altlasten eine flächenhafte Versickerung notwendig ist.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Einzelanlagen und Gesamtanlagen, die nach § 2 Abs. 5 SächsDSchG vom 03.03.1993 dem Denkmalschutz unterliegen.

IV. Hinweise

(1) Innerhalb des Plangebietes sind folgende Flurstücke als Altlastenverdachtsflächen im Sächsischen Altlastenkataster registriert:
249/2 ELMA Elektromaschinen- und Anlagenbau GmbH, Markersbach
240/5 ehem. Dampfkesselbau Gebrüder Weißbach

(2) Durch Flusssedimente der Zschopau ist eine Arsenbelastung des Bodens innerhalb des Plangebietes möglich. Bei der jetzigen Nutzung mit z.T. hoher Versiegelung besteht keine Gefahr. Im Rahmen von Baumaßnahmen sollte geprüft werden, ob gegebenenfalls Vorsorgemaßnahmen (Versiegelung, Auftragen unbelasteter Substrate bei Grünflächen) notwendig sind.

(3) Durch die Nähe zum historischen Ortskern handelt es sich um ein archäologisches Relevanzgebiet. Das Landesamt für Archäologie ist vor Beginn von Abtrag-, Erschließungs- und Baumaßnahmen zu informieren. Bodenfunde sind gemäß § 20 SächsDSchG meldepflichtig.

(4) Von dem Abriss brachgefallener Gebäude erfolgt eine Erfassung gebäudebewohnender Tierarten. Als Ersatz für vernichtete Brutstätten gebäudebewohnender Tierarten sind an neu zu errichtenden Gebäuden gleichwertige Nistmöglichkeiten zu schaffen.

(5) Die Baukörper im Baufeld MI 5 sind in Abhängigkeit von ihrer Nutzung mit passivem Schallschutz (Außenbauteile) auszustatten. Die Ermittlung und Umsetzung weiterer Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Artenlisten

Liste A – Groß- und mittelkronige Bäume für Straßenbaumbepflanzungen und Parkplätze

Tilia cordata (spec.)	- Winter-Linde (auch Sorten)
Tilia x intermedia 'Pallida'	- Kaiser-Linde
Platanus x hybrida	- Platane
Aesculus hippocastanum 'Baumanii'	- Gefülltblühende Kastanie
Aesculus x carnea	- Rotblühende Kastanie
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Liste B – Mittel- und kleinkronige Bäume für verkehrsberuhigten Bereich und Parkplätze

Crataegus laevigata 'Paul-Scarlet'	- Rotdorn
Crataegus 'Carrierei'	- Apfeldorn
Sorbus aria	- Mehlbeere
Aesculus x carnea 'Briotii'	- Scharlach-Roßkastanie
Acer platanoides 'Globosum'	- Kugel-Ahorn
Prunus spec.	- Zierkirschen

Liste C – Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus tricuspidata	- Kletterwein

Artenregativliste

Cotoneaster spec.	- insbesondere Bodendecker
Chamaecyparis spec.	- Scheinzypressen
Juniperus spec.	- Zypressengewächse
Picea spec.	- Fichten / Silber/Blau/Stechfichten
Thuja spec.	- Lebensbäume/Zypressengewächse

Diese Sorten sollten wenn überhaupt, dann nur vereinzelt gepflanzt werden. Anhäufungen und Heckenausbildungen sollten dagegen generell– weil regions- und standortuntypisch, sterile Wirkung ausübend, infolge biologischer Wertlosigkeit - vermieden werden.

Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet der Vermessungsplan vom Vermessungsbüro Dietel, 09557 Flöha vom 22.08.2003. Die Flurstücksgrenzen wurden aus der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) des Staatlichen Vermessungsamtes Zschopau entnommen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates am 28.11.2002 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt, dem STADTKURIER FLÖHA am 11.12.2002 erfolgt.

Flöha, den 18. Juli 2003 Oberbürgermeister Siegel

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Flöha, den 18. November 2003 Oberbürgermeister Siegel

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Auslegung der Planunterlagen vom 21.07.2003 bis 15.08.2003 durchgeführt.

Flöha, den 18. November 2003 Oberbürgermeister Siegel

4. Der Stadtrat hat am 06.11.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Flöha, den 18. November 2003 Oberbürgermeister Siegel

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.11.2003 bis zum 12.01.2004 während der Dienstzeit der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.11.2003 im amtlichen Verkündungsblatt, dem STADTKURIER FLÖHA ortsüblich bekannt gemacht worden.

Flöha, den 30. März 2004 Oberbürgermeister Siegel

6. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom 22.08.2003 bestätigt.
Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Staatliches Vermessungsamt
Zschopau, den Behördenleiter Siegel

7. Der Stadtrat hat die Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange am 26.02.2004 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Flöha, den 30. März 2004 Oberbürgermeister Siegel

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 26.02.2004 durch den Stadtrat beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Flöha, den 30. März 2004 Oberbürgermeister Siegel

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.04.2004 bis zum 30.04.2004 während der Dienstzeit der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.03.2004 im amtlichen Verkündungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Flöha, den 30. März 2004 Oberbürgermeister Siegel

10. Der Stadtrat hat die Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange am 30.09.2004 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Flöha, den 25. November 2004 Oberbürgermeister Siegel

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.10.2004 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Flöha, den 25. November 2004 Oberbürgermeister Siegel

12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde aufgrund eines Verfahrensfehlers mit Schreiben vom 14.04.2005 durch das Regierungspräsidium Chemnitz versagt. Daraufhin ist der Plan erneut öffentlich ausgelegen.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 26.05.2005 durch den Stadtrat beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

13. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.07.2005 bis zum 05.08.2005 während der Dienstzeit der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.06.2005 im amtlichen Verkündungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

14. Der Stadtrat hat die Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange am 24.11.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

15. Der Bebauungsplan in der Fassung 10/2005, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.11.2005 vom Stadtrat als Satzung (satzungsändernder Beschluss) beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

16. Die Genehmigung dieser Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landratsamtes Freiberg vom _____ Az: _____ erteilt.

Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

17. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

18. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ gemäß § 10 (3) BauGB 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 SächsGemO und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 – 42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

SATZUNG

Satzung der Stadt Flöha über den Bebauungsplan Nr. 11 "Am Bahnhof"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 244 Abs. 2 Satz 1des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung vom 28.Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen vom 18. März 2003 (SächsGVBl. S. 55), berichtigt am 25.April 2003 (SächsGVBl. S. 159), nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Flöha vom und mit Genehmigung des Landratsamtes Freiberg vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.11 "Am Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung vom Mai 2005
Maßstab 1 : 500
Teil B - Textliche Festsetzungen

GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

STADT FLÖHA

LANDKREIS FREIBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „AM BAHNHOF" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEARBEITUNGSSTAND : 10/2005

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

PLANVERFASSER : BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ
ZWICKAUER STRASSE 38
09112 CHEMNITZ
TEL: 0371/3674173 FAX: 0371/3674177
e-mail: staedtebau.chemnitz@t-online.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG

PROJEKTNUMMER: BLATTGRÖSSE: 1710 x 590