Textliche Festsetzungen (Teil B)

Eintragungen und Ergänzungen der 1.Änderung sind kursiv dargestellt

Satzung der Stadt Flöha über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "Webersche Fabrik"

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BgBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BgBl. I, S. 466) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.11.1995 und mit Genehmigung der höheren Behörde vom 05.06.1996 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "Webersche Fabrik", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1
Allgemeine Vorschriften für den Geltungsbereich (§1 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden wie folgt festgesetzt.

(1) der an der Augustusburger Straße liegende, nördliche Bereich als Mischgebiet (MI) nach §1 Abs.2 Nr.6 und §6 BauNVO, in dem

zulässig sind:
a) Wohngebäude
b) Geschäfts- und Bürogebäude
c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
d) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
f) *Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.*

ausnahmsweise zulässig sind.
a) *Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr.8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden.*

und nicht zulässig sind:
a) Gartenbaubetriebe
b) Tankstellen

(2) der südliche Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §1 Abs.2 Nr.3 und §4 BauNVO, in dem

zulässig sind:
b) Wohngebäude
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
d) Anlagen für Verwaltungen
e) Schank- und Speisewirtschaften
f) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

und nicht zulässig sind:
a) Läden
b) Handwerksbetriebe
c) Gartenbaubetriebe
d) Tankstellen

§ 2
Stellplätze und Garagen (§12 und §21a BauNVO)

(1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigenwicht über 3,5 Tonnen sowie Anhänger dieser Kraftfahrzeuge.
Stellplätze und Garagen sind auf einem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.
Stellplätze und Garagen, die den Stellplatzbedarf für Wohnungen und Büros decken, sind auch innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen bestimmten Bereiche zulässig.

(2) Die um das Fabrikgebäude liegenden Stellplätze dienen der Bereitstellung von Parkplätzen für die im Mischgebiet ansässigen Gewerbebetriebe und deren Besucher und Kunden. Außerhalb der Ladenöffnungszeiten können die Parkplätze von Anwohnern des Bebauungsplangebiets genutzt werden.

(3) Eine ausreichende Anzahl von Parkständen ist für Behinderte zu reservieren.

(4) Garagengeschosse und deren Flächen sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl nicht anzurechnen. (§21a Abs.1 und 4 BauNVO)

(5) Der Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs.3 können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.d. §9 (1) Nr.22 BauGB ausnahmsweise hinzugerechnet werden. (§21 a Abs.2 Bau NVO)

§ 3
Gebäude und Räume für freie Berufe (§13 BauNVO)

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) Räume, im Mischgebiet (MI) auch Gebäude zulässig.

§ 4
Nebenanlagen (14 BauNVO)

(1) Die der Versorgung des Geltungsbereichs dienenden Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme sowie zurAbleitung von Abwasser sind zulässig, auch soweit für sie im zeichnerischen Teil keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen, sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht §14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. (§14 Abs.2 BauNVO)

(2) Außer den in den vorausgehenden Bestimmungen genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Geltungsbereich gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. (§14 Abs.1 Satz1 BauNVO)

(3) Zu der auf dem Flurstück 124a befindlichen Gasreglerstation ist nach allen Seiten ein Abstand von 14m einzuhalten, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist.

§ 5
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich je nach Art der Nutzung in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgelegt durch:
a) Baugebiet
b) Anzahl der Vollgeschosse c) Grundflächenzahl
d) Geschossflächenzahl
e) Offene oder geschlossene Bauweise f) Dachform

§ 6
Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§20 BauNVO)

(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf
ihre Zahl angerechnet werden (§20 Abs. 1 BauNVO). §2 Abs.4 dieser Satzung bleibt unberührt.

(2) Bei der Berechnung der Geschossfläche werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitgerechnet. (§20 Abs.3 BauNVO)

§ 7
Bauweise (§22 BauNVO)

(1) Die als offene Bauweise in der Planzeichnung festgesetzten Gebäude werden als Einzelhäuser, Doppelhäuser
oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

(2) In der geschlossenen Bauweise werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss, wird durch die Planzeichnung bestimmt.

§ 8
Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenzen und Baulinien in geringfügigem Umfang ist zulässig

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zugelassen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 9 Dächer

(1) Die Dächer der Baukörper sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° auszuführen ohne Dachüberstand.

(2) Baukörper mit quadratischer Grundfläche sind als Pyramidendächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° auszuführen ohne Dachüberstand.

(3) Das Material und die Farbe der Dachdeckung ist ortstypisch und umgebungstypisch auszuführen.

§ 10 Baugestaltung

(1) Die Fassaden der Hauptwohnseite sind in den Obergeschossen im Bereich der Wohnzimmer mit Balkonen und im Erdgeschoss mit Terrassen auszubilden.
(2) Die Ortsgestaltungssatzung und die Werbesatzung der Stadt Flöha sind einzuhalten.

§ 11 Lärmschutzfenster

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen wie folgt auszustatten:
Südseite der südlichen Baufelder: SSK2
Nordseite der nördlichen Baufelder: SSK2
Im Mischgebiet sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen zur Augustusburger Straße wie folgt auszustatten:
Nordostfassade: SSK4
Südost- und Nordwestfassaden: SSK3
Eine Lärmschutzprognose ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

§ 12 Anordnung der Schlafräume und Kinderzimmer

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schlafräume und Kinderzimmer möglichst zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind zusätzlich Belüftungseinrichtungen vorzusehen, falls die Fenster der DB-Strecke zugewandt sind.

§13 Einfriedungen

Einfriedungen sind unzulässig. In Ausnahmefällen kann im Bereich der Straßenbegrenzung ein Zaun bis zu einer Höhe von 1,20m zugelassen werde. Davon unberührt bleiben bestehende Einfriedungen.

§ 14 Pflanzgebot

Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

§ 15 Straßen, Wege, Plätze

(1) Anliegerstraßen
Die Erschließungsstraßen des Geltungsbereiches sind als Anliegerstraßen AS" nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE85 auszuführen.

(2) Anbindung an die Augustusburger Straße
Die Einfahrten in die Anliegerstraße Struthweg an der Albertsburg, zu den Parkplätzen beim Fabrikgebäude und zur Erschließungsstraße des allgemeinen Wohngebiets sind mit abgesenktem Bord und durchgehendem Gehweg auszuführen.

(3) Fahrbahnverengungen
Einengungen sind im Bereich der Zufahrten Augustusburger Straße aus Gründen der Verkehrsberuhigung zulässig. Teilaufpflasterungen als optischer Hinweis sind möglich.

(4) Parkstreifen und Verkehrsgrün
Die Parkstreifen entlang der Straße dienen als Stellplätze den Bewohnern, sowie dem Besucher- und Lieferverkehr. Die notwendige Bepflanzung mit heimischen Bäumen zwischen den Stellplätzen wird durch die Planzeichnung bestimmt.

Zugänge, Zufahrten und Stellflächen für Feuerwehr
Die Zugänge, Zufahrten und Stellflächen für die Feuerwehr sind unter Beachtung des §5 SächsBauO zu gestalten.

§ 16 Lage der Häuser und Stellplätze im Gelände

(1) Die Traufhöhen des allgemeinen Wohngebiets sind festgelegt mit maximal 11,50m über natürlichem Gelände

(2) Stellplätze für den ruhenden Verkehr können unter der Erdgeschossebene mit oder ohne Einhausung angeordnet werden. .

§ 17 Hochwasserdamm

(1) Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist die teilweise vorhandene natürliche Kante östlich des Auenbereichs auszubauen. Sie dient als Hochwasserschutzdamm, wie in der Planzeichnung dargestellt. Die hinter der Krone liegende Fläche ist im leichten Gefälle auf das Niveau der Anliegerstraße zu führen
Die Höhe des geplanten Hochwasserdamms wird festgelegt zwischen 269,39 m HN und 269,67 m HN.

§18 Regenwasserentsorgung

Oberflächenwasser kann in geeigneter Form als Gerinne direkt den beiden Flüssen zugeleitet werden.

§ 19 Erdgasversorgung

Die Energieversorgung erfolgt mittels Erdgas des Versorgungsträgers Erdgas Südsachsen GmbH und ist nach deren Vorgaben auszulegen.
Bei weiterem Anschlussbedarf ist eine entsprechende Vereinbarung mit dem Versorgungsträger zu treffen.

§ 20 Umweltverträgliche Energieanwendung

Maßnahmen zur rationellen, sparsamen und umweltverträglichen Energieanwendung sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Satzung

Satzung der Stadt Flöha über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 "Webersche Fabrik"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Septemberg 2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S.1818) in der zuletzt geänderten Fassung, in Verbindung mit §4 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Sachsen vom 18.März 2003 (SächsGVBl. S.55), berichtigt am 25. April 2003 (SächsGVBl. S.155) in der zuletzt geänderten Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Flöha vom 28.09.2006 folgende Satzung über die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Webersche Fabrik", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A Planzeichnung vom 01.September2006
Maßstab 1:500
Teil B Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen zur Planänderung (Teil B)

(1) *Für das Umgriffsgebiet der B-Plan Änderung entfallen folgende Arten von Gehölzen:*
- Populus alba 'Nivea'- Silberpappel
- Salix daphnoides - Reifweide
- Prunus serotina - Späte Traubenkirsche

Für die geänderten Pflanzenstandorte werden folgende Baumarten festgesetzt:
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Quercus robur- Stieleiche
- Ulmus glabra - Bergulme

(2) *Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material anzulegen. (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB/§89 SächsBO)*

Hinweise

(1) *Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. §20 SächsDSchG hinzuweisen.*

(2) *Die Errichtung der Stellplätze erfolgt niveaugleich mit dem vorhandenen natürlichen Gelände. Geländeauffüllungen und Ablagerungen sind zu unterlassen.*

Festsetzungen zur Grünordnung (Teil B)

1. Legende

- zu erhaltender Baum
- Baum 1. Wuchsklasse zu pflanzen
- Baum 2. Wuchsklasse zu pflanzen
- zu rodender Baum
- standortgerechte Gehölze zu pflanzen
- Flußuferbereich zu schützen
  Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Kinderspielplatz

2. Uferzone entlang Flöha und Zschopau

2.1 Schutz und Erhaltung der Uferzone und temporärer Überschwemmungszonen. Die Uferzonen sind von jeglichen Eingriffen freizuhalten

2.2 Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen jederArt.

2.3 Erhaltung natürlicher Böschungen und Hangkurven.

2.4 Erhaltung und Ausbau des Fußwegenetzes als übergeordnete Fußwegeverbindung und als Radwanderweg

2.5 Die Pflanzungen im Uferrandbereich sind zu erhalten und gemäß der Arten der natürlichen Zonierung (Weichholzaue, Hartholzaue) zu ergänzen, sowie als vorausschauender Ersatz für Ausfälle und Abgänge zu pflanzen.

2.5.1 Bäume - Weichholzaue
Salix alba - Silberweide
Salix fragilis - Bruchweide
Populus tremula - Zitterpappel (vereinzelt)
Alnus glutinosa - Schwarzerde
Pflanzgrößen: 3xv, m.B., 14-16 mind.

2.5.2 Sträucher- Weichholzaue
Salix aurita - Ohrchenweide
Salix cinerea -Aschweide
Salix purpurea - Korbweide
Salix viminalis - Hanfweide
Pflanzgrößen: 2xv Ware
Pflanzabstand: 1,00m x 1,00m

Ansiedlung von Rohrglanzgras (Phalaris arundinacea) und Zschopauufer-Reitgras (Calamagrostis pseudopurpurea) erwünscht.

2.5.3 Bäume 1. Ordnung - Hartholzaue
Quercus robur/petraea - Stiel/Traubeneiche
Fraxinus excelsior- Esche
Ulmus glabra - Bergulme
Salix alba - Silberweide
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Populus alba 'Nivea'- Silberpappel

2.5.4 Bäume 2. Ordnung - Hartholzaue
Salix daphnoides - Reifweide
Prunus padus -Traubenkirsche
Pflanzgrößen: Bäume 1. und 2.Ordnung wie Punkt 2.5.1

2.5.5 Stäucher
Prunus serotina - Späte Traubenkirsche
Rhamnus frangula - Faulbaum
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra - Holunder
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Pflanzgrößen: mind. 2-3xv Ware Pflanzabstand: 1,00m x 1,00m

2.6 Wiesenflächen
Vorhandene Rasenflächen wandeln sich aufgrund extensiver Pflegemaßnahmen in Wiesenflächen um. 1-2 malige Mahd/Jahr.
(Feuchtwiesen im Uferzonen-Bereich)

3. Straßenbegleitgrün

3.1 Entlang der Augustusburger Straße und Haupterschließungswegen

Bäume 1.Wuchsklasse
Tilia cordata - Winterlinde
Acer platanoides - Spitzahorn
Baumgröße: STU 20 - 25 m.B.
Bäume 2.Wuchsklasse
Acer platanoides 'Globosum' - Kugelahorn (Historischer Straßenbaum)
Baumgröße: wie Punkt 3.2

3.2 Entlang der Erschließungswege im Wohnumfeld

Bäume 2.Wuchsklasse
Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Sandbirke
Berücksichtigung der Sichtdreiecke durch Verwendung von Bäumen mit Kronenansatz: zu 3,0 m Höhe
Baumgröße: STU 18 - 20 m.B.

3.3 Die oberirdischen Parkplätze werden generell versickerungsfähig als Pflaster mit Rasenfugen ausgeführt. Mindestens 1 Baum / 4 Parkplätze
Baumdach über zentralem Hautparkplatz mit gliedernden Strauchpflanzungen.
Fuß- und Radwege werden ebenfalls als wasserdurchlässige, sandgeschlemmte Schotterdecke ausgeführt.

4. Grünflächen im Wohnumfeld

Aufbau von Gehölzpflanzungen, Gruppen und Einzelbäumen aus folgenden Arten

4.1 Bäume 1.Wuchsklasse
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Salix alba - Silberweide
Tilia cordata - Winterlinde
Baumqualität: STU 20-25

4.2 Bäume 2.Wuchsklasse
Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Sandbirke
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Baumqualität: STU 18-20

4.3 Sträucher
Crataegus monogyna - Weißdorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuß
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa spec. - Wildrose
Salix spec. - Weidenarten
Sambucus nigra - Holunder
Pflanzgrößen: 80/100 bzw. 100/125, 2-3 xv
Pflanzabstand: 1,00m x 1,00m

5. Privates Grün

5.1 Anpflanzung von mind. 1 Baum 2.Wuchsklasse pro Gartenanteil, Nutz-, Zier- oder Wildobstbäume, wie Corylus, Juglans, Malus, Prunus, Pyrus, Sorbus.

5.2 Keine Pflanzung von exotischen Nadelgehölzen und keine Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen

5.3 Hecken aus heimischen Laubgehölzen, wie
Acer campestre - Feldahorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus silvatica - Rotbuche
geschnitten bzw. freiwachsend

5.4 Berankung der Garagen- und Hauswände zum öffentlichen Raum hin.
Garagendächer sind extensiv zu begrünen.

6. Kinderspielplätze

Größe und Ausstattung der öffentlichen Kinderspielplätze nach DIN 18034. Die Liste der toxischen Gehölze lt. Bekanntmachung des STMLU ist nur im unmittelbaren Spielbereich zu berücksichtigen.
Flächenbedarf:
ca. 0,75 M2 /E für Kinder bis 6 Jahre und 0,75 M2 /E für Kinder von 6 - 12 Jahren ergibt im Wohngebiet 1,5 m² Spielfläche pro Bewohner

Keine Kinderspielplätze im Auenbereich

7. Sonstige Hinweise und Auflagen

7.1 Vor Beginn der Bautätigkeit ist der Mutterboden nach DIN 18300 zu sichern.

7.2 Mutterbodenbedarf im gewachsenen Gelände:
Raseneinsaat und Bodendecker - 0,25 m Auftrag
Gehözpflanzungen und Hecken - 0,45 m Auftrag
Baumgruben
1,0 x 1,0 x 0,6 m bei 2.Wuchsklasse
2,0 x 2,0 x 0,8 m bei 1.Wuchsklasse
Mutterbodenbedarf bei Tiefgaragen - falls vorhanden - im Mittel 0,50 m Auftrag zusätzliche hygrodynamische Unterkonstruktion, um die Pflanzung von vereinzelt kleinkronigen Bäumen 2.Wuchsklasse zu gewähren, sowie Entwässerungsschicht.

7.3 Bei allen Pflanzungen ist auf die im Nachbarrecht geregelten Abstände zu achten.

7.4 Für öffentliche Grünanlagen, Spielbereiche und in sich geschlossene Wohnanlagen ist flächendeckend ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan M 1:200, der den Festsetzungen der Grünordnung entspricht als Bestandteil der Eingabepläne zu erstellen. Dieser ist von einem vorlageberechtigten Landschaftsarchitekten zu erstellen.

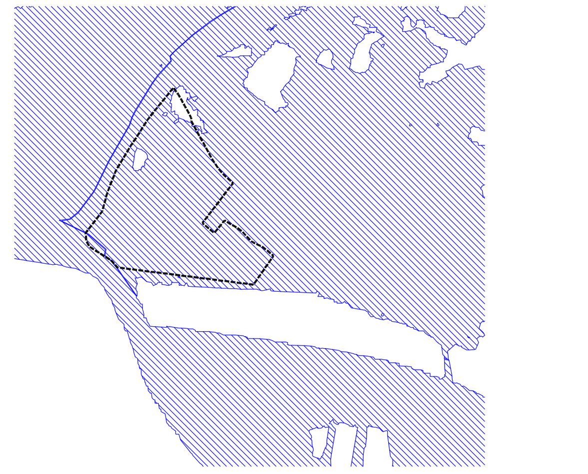
7.5 Prinzipiell sind 3 neue Bäume entsprechender Qualität für jeden gerodeten, unter der Baumschutz-VO der Stadt Flöha stehenden Baum zu pflanzen

C. HINWEISE DURCH DEN TEXT

1. Die ca. 40 m breite Zone entlang Flöha und Zschopau ist mit den naturnahen Fließgewässern und den anschließenden sensiblen Landschaftsbereichen in geeigneter Form zu vernetzen.

2. Die Stärkung des faunistischen Lebensraumes ist zu fördern. Ersatznistplätze für Vogelarten, die vom Aussterben betroffen sind, sind vorzusehen

3. Die Uferzone der Flöha liegt im FFH-Gebiet D 5144-301 Flöhatal.



Überschwemmungsgebiet gemäß §100 Abs. 3 SächsWG
Maßstab: 1: 5000

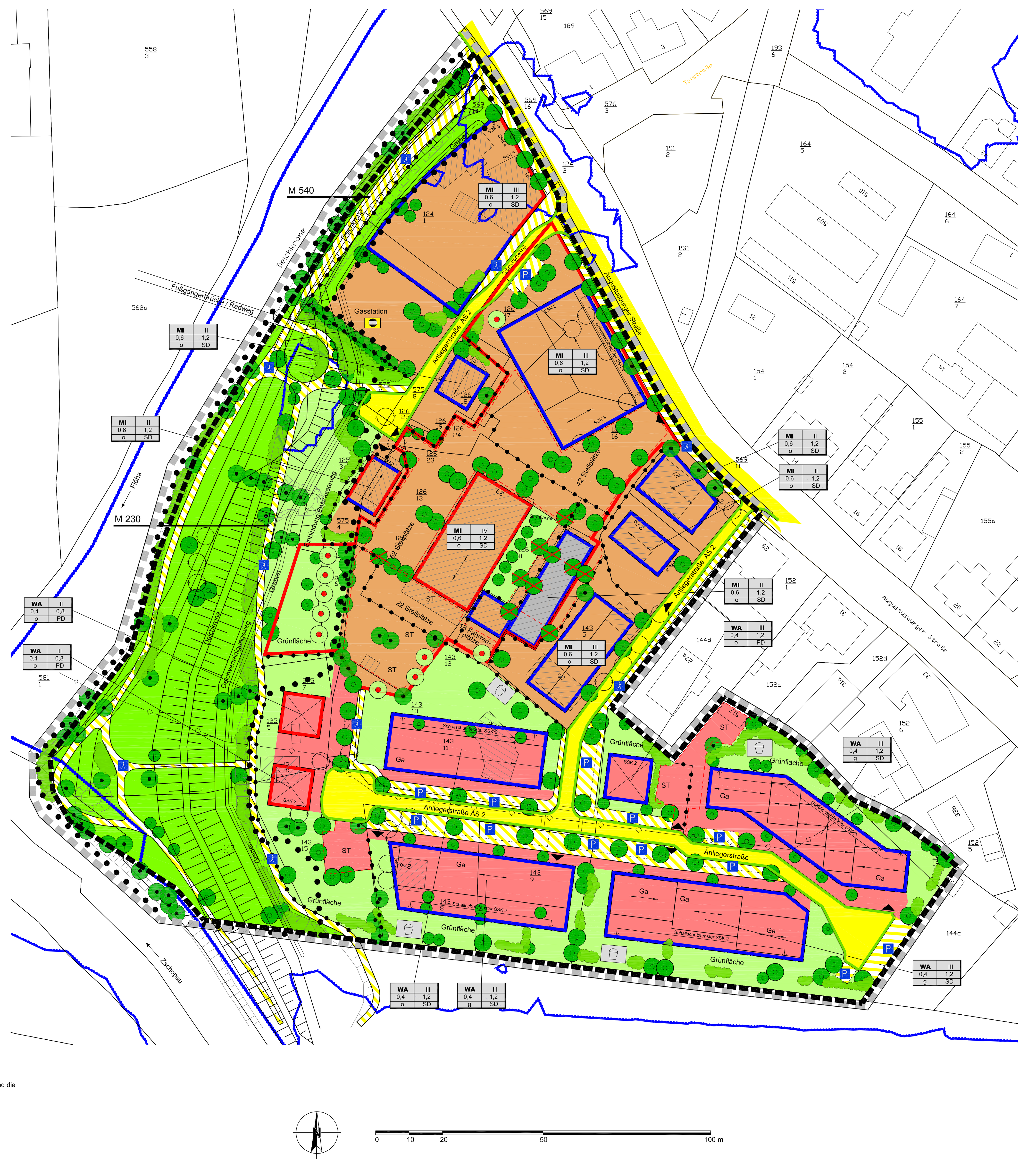
Überschwemmungsgebiete gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG in Kraft getreten am 19.12.2006
Bezugsquelle: E-Mail vom 2.0.2009, LRA Mittelsachsen, Abt. Interner Sevice, Ref. Informationstechnik

Ü – Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
hier: Überschwemmungsgebiet gemäß §100 Abs. 3 SächsWG

Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1:500

Plangrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
der Stadt Flöha
Stand: November 2009



Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA – allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise

- o – offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

3. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P – Zweckbestimmung öffentliche Stellplätze
- Zweckbestimmung Fußwege
- Schwelle als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung
- Einfahrt Grundstück

5. Flächen für Versorgungsanlagen

- Zweckbestimmung Gas

6. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

7. Flächen für Nebenanlagen

- ST – Stellplätze auf privatem Grundstück
- Ga – Garage

8. sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Gebäudebestand
- Bestand Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksflurgrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Firstrichtung
- SD – Satteldach
- PD – Pyramidendach
- Böschungen
- Aufschüttungen / Hochwasserschutzwall
- Hauptwasserleitung DN 1400 geplant

9. Nutzungsschablone

Baugebiet	Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

10. Städtebauliche Anordnung

- Hausumriss

11. Änderungen

- Umgriffsgebietsgrenze
- Erhalt bestehender Gebäudeteile
- Wegfall von geplanten Baumstandorten
- Ersatzpflanzung für geplante Bäume
- Stellplätze
- Hochwasserschutzdamm
  M 230: Neubau eines Rückstaudeiches
  M 540: Deichneubau zwischen Fußgängerbrücke und B180

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

- Gefahr durch Überschwemmung

Verfahrensvermerke

Ursprüngliche rechtskräftige Planfassung des Bebauungsplanes vom 20.11.1995

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom *27.10.1994*
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Bekanntmachungssatzung am *28.11.1994* erfolgt.

Flöha den *20.Dez. 1994* Siegel *[Schlosser]* Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Flöha den *20.Dez. 1994* Siegel *[Schlosser]* Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1BauGB ist vom *05.12.1994 bis 16.12.1994* durchgeführt worden.

Flöha den *20.Dez. 1994* Siegel *[Schlosser]* Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom *05.12.1994* zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Flöha den *20.Dez. 1994* Siegel *[Schlosser]* Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am *23.03.1995* den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Flöha den *12.05.1995* Siegel *[Schlosser]* Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), sowie Begründung und separatem Grünordnungsplan, haben in der Zeit vom *03.04.1995* bis zum *05.05.1995* während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am *24.03.1995* entsprechend der Bekanntmachungssatzung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Flöha den *12.05.1995* Siegel *[Schlosser]* Bürgermeister

7. Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung im Liegenschaftskataster wird bescheinigt.
Für die Lagegenauigkeit der Grenzen im Plan wird nicht garantiert.

Flöha den *21.12.1995* Siegel *[Weidl]* Staatl. Vermessungsamt

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am *23.11.1995* geprüft. In der Stadtratssitzung vom *23.11.1995* wurde der Abwägungsbeschluss gefasst. (Beschluss Nr.: *256/15/95*)

Flöha den *11.01.1996* Siegel *[Schlosser]* Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung mit eingearbeitetem Grünordnungsplan (Teil A) und Text (Teil B) wurde am *23.11.1995* von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom *23.11.1995* gebilligt.

Flöha den *11.01.1996* Siegel *[Schlosser]* Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung mit eingearbeitetem Grünordnungsplan(Teil A) und Text (Teil B) wunde am *13.02.1996* bei der höheren Verwaltungsbehörde beantragt und mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde Chemnitz vom *05.06.1996*,
Az: *51-2511.20-96/ 7712-01* erteilt.

Flöha den *28.06.1996* Siegel *[i.V. Klug]* Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung mit eingearbeitetem Grünordnungsplan (Teil A)und Text (Teil B) wurde hiermit ausgefertigt.

Flöha den *28.06.1996* Siegel *[i.V. Klug]* Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom *21.06.-01.07.96* entsprechend der Bekanntmachungssatzung ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 01.07.1996 in Kraft getreten.

Flöha den *28.06.1996* Siegel *[i.V. Klug]* Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Änderung des Bebauungsplanes vom 01.09.2006

1. Der Stadtrat von Flöha hat in der Sitzung am 15.12.2005 den Beschluss für die 1.Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Flöha, dem Stadtkurier Flöha, am 18.01.2006 erfolgt.

Flöha, den *19.01.2006* *[Schlosser]* Oberbürgermeister Siegel

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.01.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Flöha, den *19.01.2006* *[Schlosser]* Oberbürgermeister Siegel

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Auslegung der Planunterlagen vom 23.01.2006 bis 10.02.2006 durchgeführt.

Flöha, den *02.06.2006* *[Schlosser]* Oberbürgermeister Siegel

4. Der Stadtrat hat am 27.04.2006 den Entwurf zur 1.Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zurAuslegung bestimmt.

Flöha, den *02.06.2006* *[Schlosser]* Oberbürgermeister Siegel

5. Der Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 06.06.2006 bis zum 07.07.2006 während der Dienstzeit der Stadtverwaltung nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1.Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am 24.05.2006 im amtlichen Verkündigungsblatt, dem Stadtkurier Flöha, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Flöha, den *13.10.2006* *[Schlosser]* Oberbürgermeister Siegel

6. Der Stadtrat hat die Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange am 20.07.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Flöha, den *13.10.2006* *[Schlosser]* Oberbürgermeister Siegel

7. Die 1.Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.09.2006 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Flöha, den *13.10.2006* *[Schlosser]* Oberbürgermeister Siegel

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

Flöha, den *13.10.2006* *[Schlosser]* Oberbürgermeister Siegel

9. Der Satzungsbeschluss über die 1.Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am18.10.2006 gemäß §10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§39 - 42 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 18.10.2006 in Kraft getreten.

Flöha, den *13.10.2006* *[Schlosser]* Oberbürgermeister Siegel

Ergänzung der Verfahrensvermerke

Auf der Grundlage der vom Sächsischen Staatsministerium des Innern und vom Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft ausgereichten Handlungsempfehlungen zur Bautätigkeit in Überschwemmungsgebieten vom 24.03.2009 wurden die Überschwemmungsgebiete gemäß § 100 Abs. 3 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) sowie gemäß § 100 Abs. 8 (früher Abs. 7) SächsWG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die ursprüngliche rechtskräftige Planfassung, sowie die 1.Änderung des Bebauungsplanes wurden redaktionell bearbeitet und angepasst.

Die Bebauungsplansatzung einschließlich der Satzung über die 1.Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), werden hiermit erneut ausgefertigt.

Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

STADT FLÖHA

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

"Webersche Fabrik"

Fassung vom	:	20.11.1995
1. Änderung vom	:	01.09.2006
Maßstab	:	1:500
Auftraggeber	:	Stadt Flöha
Planverfasser Fassung	:	Architekturbüro Kunz + Partner, Prinzenstraße 22, 80639 München Architekturbüro Raymond Ziegler, Schulstraße 1, 80634 München Landschaftsarchitekt Wolfgang H. Niemeyer, Stöberlstraße 27, 80637 München
1. Änderung	:	Matthias Döhler, architektur + städtebau, Arndtstraße 10, 09111 Chemnitz
Digitalisierung 28.01.2011	:	Ing.-Büro Andreas Lehmann, Augustusburger Straße 43, 09557 Flöha