

Gemeinde Amtsberg Bebauungsplan "Eichelberg"

2. Änderungsfassung Stand 03.11.2011

ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB
- Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
- Straße / Gehweg / Verkehrsberuhigter Bereich
- Grundstücksgrenze (geplant)
- Grenze Bauabschnitt
- Gebäudebestand
- Abbruch bestehendes Gebäude
- bestehende Flurstücksnummern
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Flächen für öffentliche Stellplätze
- Grundflächenzahl, GRZ, Höchstgrenze § 19 BauNVO, hier z. B. 0,35
- Geschossflächenzahl, GRZ, Höchstgrenze § 20 BauNVO, hier z. B. 0,55
- offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfrüchtigung) § 9 (1) 2 BauGB
- öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
- Fläche für Kinderspielplatz § 9 (1) 4 und 22 BauGB
- Trafostation § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Fläche für öffentliche Stellplätze
- Gesamtbreite der Erschließungsstraße
- Regenüberlaufbecken § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Pflanzgebot für Einzelbäume bzw. Sträucher § 9 (1) 25a BauGB
- Füllschema der Nutzungsschablone

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1, Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2009 (SächsGVBl. S. 323,325) hat der Gemeinderat der Gemeinde Amtsberg die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Eichelberg" als Satzung beschlossen.

Amtsberg, den

Krause
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Eichelberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Amtsberg, den

Krause
Bürgermeister

TEXTTEIL

Änderungen gegenüber der Fassung vom 19.04.1999:

1. Zeichenerklärung:
 - Darstellung der Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
2. Textteil:
 - A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO
 - Plat. S. Garagen und Carport werden außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
 - B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - Umstellen des Bebauungsmaßes in Plangebiet A und Plangebiet B
 - Plangebiet A und B:
 - Änderung der Definition der Traufe und der Traufhöhe im Bezug zur Geländeoberfläche
 - Plangebiet B:
 - Aufheben der Festsetzungen zur Dachform, zulässig sind alle Dachformen
 - Aufheben der Festsetzungen zur Dachneigung
 - Reduzierung des seitlichen Abstandes von Dachbauten zum Ortsgang auf 1,25 m
 - Änderung der Traufhöhen, in Abhängigkeit zur Dachneigung
 - Änderung des maximal möglichen Dachüberstandes auf 0,75 m
 - Drehen der Freisicherung und Neuanpassung der überbauten Grundstücksflächen in den Grundstücken am geltenden Bebauungsplan
 - Fassadengestaltung: Aufheben der Beschränkung auf senkrechte Holzschalung und Ergänzung zu turnartigen An- und Aufsätzen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO):
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Entsprechend Planschieb ist die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO):
Die im Plan eingezeichneten Zahlen sind Höchstwerte.
Die im Plan eingezeichneten Zahlen sind Höchstwerte.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO):
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
4. Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):
Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlage sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Einfruchtungen.
5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB):
Garagen und Carports sind außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig, pro Grundstück max. 2 Garagen. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.
6. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Entsprechend den im Bebauungsplan bezeichneten Standorten sind Stäucher bzw. Bäume zu pflanzen.
Stäucher: einheimische Arten, wie Weißdorn, Hänchen, Haselnuß, Hülender, Heckenrose u. a.
Bäume: in privaten Grundstücken - vorwiegend hochstämmige Obstbäume in öffentlichen Grünflächen - großkrönige Bäume, wie Linde, Esche, Ahorn, Eiche

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) und § 12 BauGB sowie § 89 SächsBO

Plangebiet A

1. Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes und Krüppelwände. Ausgenommen sind Garagen, untergeordnete Nebengebäude und Gebäudeteile, jedoch sind auch diese mit geneigten Dachflächen zu versehen.
Die Dachneigung muß zwischen 38° und 45° betragen.
Garagen, untergeordnete Nebengebäude und Gebäudeteile können eine andere Dachneigung aufweisen; die Dachneigung muß jedoch mindestens 30° betragen. Begrünte Dächer sind nur bei Garagen, untergeordneten Nebengebäuden und Gebäudeteilen zulässig.
Zur Dachbedeckung sind für die Region typische Materialien, Naturschiefer oder ähnlich dunkel gefärbte Eindeckungen zu verwenden. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig.
Dachbauten sind zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 2,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachbauten darf 1/2 einer Traufseite nicht überschreiten. Der First bzw. das angeschleppte Dach von Dachbauten muß mindestens 0,40 m niedriger sein als der Hauptfirst.
Dachschritte sind unzulässig.
Der Dachüberstand darf an der Traufseite und am Ortsgang max. 0,50 m betragen.
2. Höhenbeschränkung (HB)
Die maximale Traufhöhe beträgt 4,20 m über dem vorhandenen Gelände. Die Traufe ist bestimmt als Schnittpunkt von Oberkante Dachneigung mit der Außenwand. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Traufpunkt und der Oberfläche natürliches Gelände an der, der öffentlichen Straße, zugewandten Hauslingsseite.
3. Äußere Gestaltung / Farbgebung
Die Traufseite eines Gebäudes muß mindestens 12% länger sein als die Gebäudefront.
Fassadengestaltung:
Die Fassaden sind entweder als Putzfassaden auszuführen oder mit einer senkrechten Holzschalung zu versehen.
Große Farbfläche, vor allem gelbes Weiß, sind unzulässig.
Diese Festsetzungen gelten auch für Nebengebäude.
4. Dachbedeckung, Dachbauten
Zur Dachbedeckung sind für die Region typische Materialien, Naturschiefer oder ähnlich dunkel gefärbte Eindeckungen zu verwenden. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig.
Begrünte Dächer sind bis zu einer Dachneigung von 5° zulässig.
Dachbauten sind zulässig. Bei Sattel- und Krüppelwänden muß der Abstand zum Ortsgang mind. 1,25 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachbauten darf 1/2 einer Traufseite nicht überschreiten. Der First bzw. das angeschleppte Dach von Dachbauten muß mindestens 0,40 m niedriger sein als der Hauptfirst.
Der Dachüberstand darf an der Traufseite und am Ortsgang max. 0,75 m betragen.
5. Höhenbeschränkung (HB)
Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 2
Begrenzung der Traufhöhe:
Dachneigung 0° - 32° Traufhöhe max. 6,00 m
Dachneigung 32° - 38° Traufhöhe max. 5,50 m
Dachneigung 38° - 45° Traufhöhe max. 4,20 m
Die Traufe ist bestimmt als Schnittpunkt von Oberkante Dachneigung mit der Außenwand. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Traufpunkt und der Oberfläche natürliches Gelände an der, der öffentlichen Straße, zugewandten Hauslingsseite.
6. Äußere Gestaltung / Farbgebung
Fassadengestaltung:
Die Fassaden sind entweder als Putzfassaden auszuführen oder mit einer Holzschalung zu versehen. Kombinationen aus Putz und Holzschalung sind möglich.
Turnartige An- und Aufsätze sind nicht zugelassen.
Diese Festsetzungen gelten auch für Nebengebäude.

Plangebiet B

7. Gestaltung von Freilichen
Zur Befestigung von Einfahrten und anderen nicht bebauten Flächen auf Grundstücken sind Pflasterbeläge, Rasensteine und wassergebundene Decken zu verwenden.
8. Einfriedungen
Einfriedung der öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe als senkrechte Holzlatenzäune, geschlossene Einfriedungen nur in Form lebender Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
In diesen Fällen ist ein Abstand zur Straßengrenze von mindestens 50 cm einzuhalten.
Für Hecken und Einfriedungen sind Sträucher, wie Haselnuß, Weißdorn, Heckenrose, Hänchen, Hülender etc. zu pflanzen.

Plangebiet A und B

7. HINWEISE
1. Stellplatzbedarf:
Bei Einfamilienhäusern sind 2 Stellplätze pro Hauptwohnung und für jede Einzelwohnung 1 Stellplatz nachzuweisen.
2. Ökologische Anforderungen
- 2.1 Energie
Zur Einsparung von Energie und Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, daß das Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.
Es sind Heizungsanlagen mit schadstoffmindernder und energiesparender Heiztechnik einzubauen.
- 2.2 Wasser
Bei Planung und Errichtung der Wohngebäude ist der Schutz und dem Erhalt des Grundwassers, sowie einem sparsamen Umgang mit Wasser Rechnung zu tragen.
Vorsetzen sind:
- Ein möglichst hoher Anteil unversiegelter Grundstücksflächen
- Die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen
- WC mit reduzierter Wassermenge (max. 6 l) und Spülstromunterbrecher/Sparspüle
- Durchlaufmengenbegrenzer (z. B. Luftsprüher) bei Handwaschbecken und Waschtischen
Darüberhinaus wird den Grundstückseigentümern empfohlen das anfallende Regenwasser zu sammeln (Zisternen) und für die Gartenbewässerung zu verwenden.
- 2.3 Baustoffe
Bei der Bauausführung sollen Materialien zur Verwendung kommen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen. Dabei stellen die bestehenden Umweltvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Gefahrstoffverordnung, Mindestanforderungen dar. Soweit vorhanden, sollen Produkte mit dem Umweltzeichen (Blauer Engel) zum Einsatz kommen.
Nicht verwendet werden sollen:
- asbesthaltige Baustoffe
- unter Einsatz von Fluorchlorkohlenwasserstoffen (FKW, HFCKW, CFC, HFA, FCK) hergestellte Baustoffe, insbesondere Schaumstoffmatten und Oracelwolle
- Baustoffe aus Tropenländern, es sei denn, die Herkunft der Holz- oder Holzwerkstoff- oder Forstwirtschaft wird eindeutig nachgewiesen
- folgende Baustoffe aus Polyvinylchlorid (PVC):
Zu- und Abwasserleitungen, Fußbodenbeläge, Tapeten und Klebtafeln im Wohnungsbereich, sowie Fenster und Türprofile.
Es sind Baustoffe vorzuziehen, die mit geringstmöglichem Einsatz und Gehalt von Formaldehyd hergestellt sind.

- Bei vorwiegendem Holzschutz sind vorrangig alle konstruktiven Maßnahmen auszuwählen. Der Einsatz von Holzschutzmitteln ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Werden flüchtige Holzschutzmittel verwendet, sollen diese aerosol- und chronisch giftig sein. Wenn sichergestellt ist, daß das Holz vor Regen und Spritzwasser ständig geschützt ist, können Borsalzpräparate eingesetzt werden.
Es sind umweltverträgliche, essenzfreie Oberflächenbehandlungs-, Anstrich- und Klebstoffe, sowie Lacke vorzuziehen mit dem Umweltzeichen für "schadstoffarme Lacke" zu verwenden.
- Die genauen Grundstücksgrenzen werden durch den zu erarbeitenden Parzellierungsvorschlag eines Vermessungsbüros festgelegt.

D VERFAHRENSHINWEISE

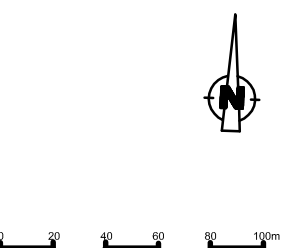
1. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses des Gemeinderates vom 21.03.1998. Die örtliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses nach § 2 Abs. 4 BauGB ist am 12.02.1999 erfolgt.
Amtsberg, den 15.02.1999
Der Bürgermeister
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist vom 22.02.1999 bis 22.03.1999 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Anregungen zu den geänderten Teilen schriftlich und zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.02.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB örtlich bekannt gemacht worden.
Amtsberg, den 23.03.1999
Der Bürgermeister
3. Das Landratsamt Mittlerer Erzgebirgskreis als berechtigter Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 25.02.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Amtsberg, den 26.02.1999
Der Bürgermeister
4. Der Gemeinderat der Gemeinde Amtsberg hat am 19.04.1999 die zustimmende Stellungnahme des Landrates Mittlerer Erzgebirgskreis zur Kenntnis genommen.
Amtsberg, den 20.04.1999
Der Bürgermeister
5. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Zeichenerklärung, den Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 29.04.1997 und dem Textteil (Buchstaben A bis C) zum Bebauungsplan vom 29.04.1997 wurde am 19.04.1999 mit Beschluss - Nr. 96/99 vom Gemeinderat als Sitzung beschlossen.
Amtsberg, den 20.04.1999
Der Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss Beschluss - Nr. 96/99 vom 19.04.1999 wird vom Gemeinderat am 02.02.2004 mit Beschluss - Nr. 001/2004 aufgehoben.
Amtsberg, den 03.02.2004
Der Bürgermeister
7. Der Gemeinderat beschließt am 02.02.2004 mit Beschluss - Nr. 002/2004 die Wiedernahme der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
Amtsberg, den 03.02.2004
Der Bürgermeister
8. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist vom 23.02.2004 bis 31.03.2004 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Anregungen zu den geänderten Teilen schriftlich und zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.02.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB örtlich bekannt gemacht worden.
Amtsberg, den 01.04.2004
Der Bürgermeister
9. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Zeichenerklärung, den Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 29.04.1997 und dem Textteil (Buchstaben A bis C) zum Bebauungsplan vom 29.04.1997 wurde am 19.04.2004 vom Gemeinderat als Sitzung beschlossen.
Amtsberg, den 20.04.2004
Der Bürgermeister
10. Die Genehmigung dieser Änderungssatzung wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.06.2004 erteilt.
Amtsberg, den 02.07.2004
Der Bürgermeister
11. Die Änderungssatzung, bestehend aus der Zeichenerklärung und dem Textteil (Buchstaben A bis C) wird hiermit ausgefertigt.
Amtsberg, den 02.07.2004
Der Bürgermeister
12. Die Erteilung der Genehmigung der Änderungssatzung, sowie die Stelle, bei der der Plan zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und bei der über den Inhalt bei Verlangen Auskunft erteilt werden kann, sind am 16.07.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht worden.
Die Änderung ist somit am 16.07.2004 in Kraft getreten.
Amtsberg, den 19.07.2004
Der Bürgermeister
13. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses des Gemeinderates vom 25.07.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses nach § 2 Abs. 4 BauGB ist am 15.08.2011 erfolgt.
Amtsberg, den 16.08.2011
Der Bürgermeister
14. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist vom 24.08.2011 bis 26.09.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Anregungen zu den geänderten Teilen schriftlich und zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB örtlich bekannt gemacht worden.
Amtsberg, den 28.09.2011
Der Bürgermeister
15. In der Gemeinderatssitzung am 24.10.2011 wurden die eingegangenen Stellungnahmen mit den Beschlussnummern 031/07/2011 bis 07/02/2011 abgelesen. Dabei wurden geringfügige redaktionelle Korrekturen beschlossen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren.
Amtsberg, den 25.10.2011
Der Bürgermeister
16. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.11.2011 den Feststellungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Eichelberg", bestehend aus dem Plan- und Textteil, erlassen. In seiner abschließenden Fassung vom 03.11.2011 gefasst.
Amtsberg, den
Der Bürgermeister
17. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde durch die Gemeinde Amtsberg am örtlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Amtsberg, den
Der Bürgermeister

Festsetzungen Plangebiet A

WA	HB
0,40	0,60
o 38° - 45°	
max. 2 WE	

Festsetzungen Plangebiet B

WA	HB
0,40	0,60
o 0° - 45°	
max. 2 WE	



M 1:1000

GEMEINDE AMTSBERG
Landkreis: ERZGEBIRGSKREIS
Bebauungsplan "Eichelberg"
OT Weißbach
2. Änderungsfassung Stand 03.11.2011
Maßstab 1:1000