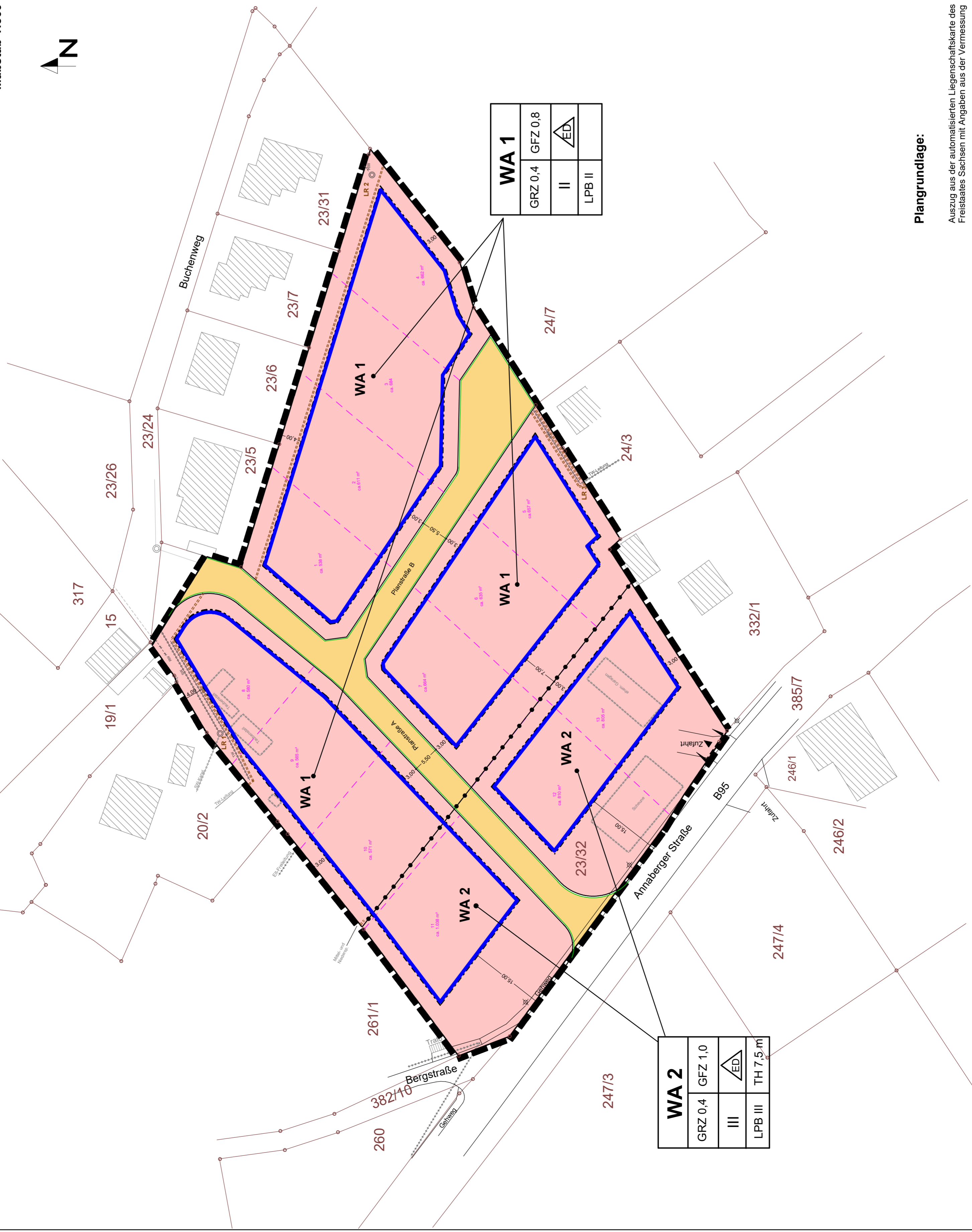


Bebauungsplan "Wohnanlage Keller-Gut"

Maßstab 1:500



Plangrundlage:
Auszug aus der aktualisierten Legende des Freistaats Sachsen mit Angaben aus der Vermessung Gemeinde Thermalbad Wiesenbad, OT Schönfeld

WA 2	GRZ 0,4	GFZ 1,0	III	ED
WA 1	GRZ 0,4	GFZ 0,8	II	ED

Teil A: Planzeichnung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WA 1 und WA 2 sind als allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
z.B. GRZ 0,4
z.B. GFZ 0,8
z.B. II
TH 7,5
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
öffentlich
Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie
Einbahn
Einbahnbereich
- Sonstige Planzeichen**
Geltungsbereich des Bauplanzeichens (39 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung nach Art und Nutzung Bereich zwischen Lämpgebereich (LPB I) und II
Bereich Leitungsrecht
Leitungsrecht zu gunsten AZV/Oberes Zschopau- u. Sehmaal, Stadtwerke Annaberg-B., AG
Leitungsrecht zu gunsten AZV/Oberes Zschopau- u. Sehmaal
Leitungsrecht zu gunsten Entw. u. Anst. GmbH, Antennen Reuter GmbH
Leitungen, unterirdisch
z.B. SW, RW, TW, EI
Bestandsgebäude
Abriss
Flussstückgrenze
Flussstücknummer
Vorgeschlagene Grundstückseilung mit Flächenangabe
Maße in Meter
- Nutzungsschablone**
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Bauweise
Lämpgebereich (LPB) nach DIN 4109, Tab. 8
maximale Traufhöhe (TH)

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WA 1 und WA 2 sind als allgemeine Wohngebiete
- Wohngebäude
- Wohngebäude
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
- Ausnahmeweise im WA 2 können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO).
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gärtnereibetriebe.
1.2. Unzulässig sind und werden damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.
1.3. Die Zahl der Vollgeschosse darf im Baugebiet WA 1 zwei Vollgeschosse (II) und im Baugebiet WA 2 drei Vollgeschosse (III) als Höchstmaß betragen.
1.4. Im Baugebiet WA 2 ist eine max. Traufhöhe von 7,50 m festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe 566 m über NN im Höhensystem DHHN92.
1.5. **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In den Baugebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
1.6. Im Baugebiet WA 2 darf die südwestliche Baugrenze mit Garagen, Carports sowie mit Gebäuden / Gebäudeteilen ohne Außenräume gemäß DIN 4109, Tab.8 überbaut werden. Ansonsten sind Überbauungen der Baugrenzen unzulässig.
1.7. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein. Dies trifft auch für Carports bei eingeschränkter Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche zu.
1.8. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßeneingangsfläche zulässig.
1.9. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
1.10. **Mit Leitungsrechten belasteten Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
4.1. Die als Leitungsrecht (LR1, LR2, LR3) gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers zu belasten.
4.2. **Vorkerkennungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
4.3. Zum Schutz vor Verkehrslärm von der B 95 sind in den Baubereichen WA 1 und WA 2 die Außenwände der Lärmschutzmauer als Außenwände der Außenräume anzusehen. Das Baugebiet WA 1 ist für die Lärmschutzmauer mit einer Außenwandschicht aus Leichtbauelementen zu errichten.
4.4. Für das Baugebiet WA 1 ist der Lämpgebereich II und für das Baugebiet WA 2 der Lämpgebereich III maßgebend.
4.5. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Gebäude-Außenbauteile gewählten Konstruktionen gemäß DIN 4109, Tab. 8 in Verbindung mit Tab. 9 nachzuweisen.
4.6. Ausnahmen sind zulässig, wenn glaubhaft nachgewiesen wird, dass der im jeweiligen Baugebiet festgelegte Außenlärmschutz unterschritten wird.
4.7. **Apflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstiger Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
4.8. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Entsprechende 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstammiger Baum der Artenliste A oder ein Obstgehölz Artenliste B zu pflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Außere Gestaltung baulicher Anlagen**
1.1. Im Baugebiet WA 2 sind bei Hauptgebäuden nur Sattel- bzw. Pultdächer, bei Nebengebäuden und Garagen sind im WA 2 auch Flachdächer zulässig.
1.2. Im Baugebiet WA 2 sind Dachdeckungen und Fassaden aus großformatigen Metall- bzw. Sandwichelementen sowie metallisch glänzende Fassadenbekleidungen unzulässig.
1.3. In den Baugebieten sind Photovoltaikflächenanlagen und Kleinwindanlagen unzulässig. Einzelanlässe sind im Baugebiet WA 2 auf den Dächern aufgeständerte Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen.
1.4. Stützmauern aus Beton bzw. Betonsteinen an öffentlichen Straßenraum sind auf eine maximale Höhe von 1 m ab Straßenmitte zu begrenzen.
2. **Anzahl der Pkw-Stellplätze, Garagen bzw. Carports**
2.1. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze ist je nach Art der baulichen Nutzung nach gültiger "Richtlinie für die Dimensionierung von Stellplätzen" zu ermitteln. Die Stellplätze sind pro Wohnung mindestens 2 und pro Einliegerwohnung mindestens 1 Pkw-Stellplatz erforderlich sind.
3. **Gestaltung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
3.1. Stellplätze, Zu- und Abfahrten, Wege, Hofflächen und Aufstellplätze für Müll-/Recyclingbehälter innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
3.2. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen (z.B. Kamminholzerlegung) genutzt werden.
3.3. **Hinweise**
Der natürliche Oberboden (Mutterboden) ist vor Beginn der Bauarbeiten gemäß § 202 BauGB und § 1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerfen.
3.4. Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn der Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten sind die Baugruben mit einem geeigneten Baugewinn zu versehen. Die Baugruben sind durch einen Fachkundigen auf Spuren alten Bergbaues zu überprüfen.
3.5. Das Bauvorhaben liegt in einem alten Bergbauegebiet. Deshalb ist das Vorhandensein nichttrinkungsfähiger Grundwasser nicht auszuschließen. Die Baugruben sind durch einen Fachkundigen auf Spuren alten Bergbaues zu überprüfen.
3.6. Als Vollgeschosse gelten solche Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine leichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.
3.7. Als Außenräume gemäß DIN 4109, Tab. 8 gelten Außenräume in Wohnungen, Betten- und Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.
3.8. Freizeits, Terrassen und Balkone sollten auf der lärmschutzrelevanten Gebäudeseite errichtet bzw. mit ca. 1,80 m hohen baulichen Abgrenzungen (z.B. Schallschutz) in Richtung B95 versehen werden.
3.9. Außenräume und Arbeitsplätze in Innenräumen sind vor den Zutritt von Radon zu schützen. Gemäß EU-Richtlinie vom 06.2017 ist der Bedarf azublocken und die entspr. Maßnahmen umzusetzen.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad hat in seiner Sitzung am 08.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnanlage Keller-Gut" in der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad, Ortsteil Schönfeld, nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) beschlossen.
Thermalbad Wiesenbad, 10.12.2015
Die Bürgermeisterin
- Der Gemeinderat der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad hat in seiner Sitzung am 12.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung jeweils mit Stand vom 07/2017 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung sowie Trägerbeteiligung bestimmt.
Thermalbad Wiesenbad, 13.09.2017
Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 06.10.2017 bis 12.11.2017 in der Gemeindeverwaltung Thermalbad Wiesenbad während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrfrist von jedermann schriftlich oder mündlich geäußert werden können, am 01.10.2017 im Amtsblatt der Gemeinde ersichtlich. Jedem Interessierten wird die Möglichkeit gegeben, seine Anregungen bis zum Oktober/November 2017 über die Auslegung benachrichtigt und zur Stellungnahme aufzulegen.
Thermalbad Wiesenbad, 18.12.2017
Die Bürgermeisterin
- Der Gemeinderat der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.08.2018 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Thermalbad Wiesenbad, 01.10.2018
Die Bürgermeisterin
- Die Bezeichnung und grafische Darstellung der Flurstücke betreffs. Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom bestätigt.
Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
Annaberg-Buchholz, 2019
Der Referatsleiter Landratsamt Erzgebirgskreis, Referat Vermessung
- Der Gemeinderat der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad hat in seiner Sitzung am 26.03.2019/25.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen mit der Real-Massivbau GmbH zu unterzeichnen.
Thermalbad Wiesenbad, 2019
Die Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan bestehend aus dem Teil A Planzeichnung, Teil B Textliche Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 04.2019 wurde am 28.05.2019 vom Gemeinderat der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad als Sitzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 04/2019 wurde gebilligt.
Thermalbad Wiesenbad, 2019
Die Bürgermeisterin
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes bestehend aus dem Teil A Planzeichnung, Teil B Textliche Festsetzungen und der Begründung wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom Az. mit Auflagen und Hinweisen erteilt.
Thermalbad Wiesenbad, 2019
Die Bürgermeisterin
- Die Bebauungsplansatzung bestehend aus dem Teil A Planzeichnung, Teil B Textliche Festsetzungen und der Begründung wird hiermit ausgestellt.
Thermalbad Wiesenbad, 2019
Die Bürgermeisterin
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Wohnanlage Keller-Gut" sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 19.09.2019 durch den Landkreis Mittelsachsen in der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad, Ortsteil Schönfeld, in der Bekundung (S. 19) festgelegt. Für die Gestaltung des Verkehrs- und Formvorschriften in der Bekundung ist für die Gestaltung des Verkehrs- und Formvorschriften in der Bekundung (S. 21) festgelegt. Die Rechte der Eigentümer an den Grundstücken sind durch die Abgabe der Rechtsfolgen (§ 214, § 215 Abs. 2 BauGB), auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Rechtsfolgen von § 4 Abs. 4 SächsGemO hingewiesen worden. in Kraft getreten.
Thermalbad Wiesenbad, 2019
Die Bürgermeisterin

Präambel

Satzung der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad über den Bebauungsplan "Wohnanlage Keller-Gut" im Ortsteil Schönfeld

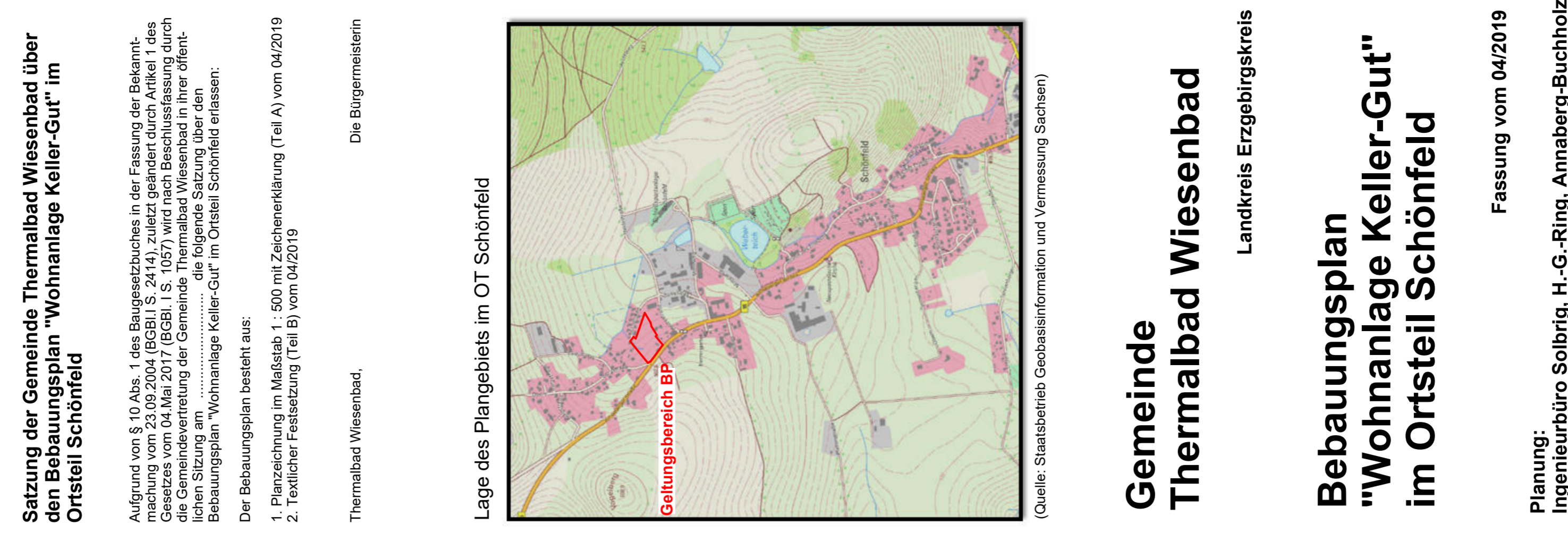
Aufgrund von § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Thermalbad Wiesenbad der Bebauungsplan "Wohnanlage Keller-Gut" im Ortsteil Schönfeld erlassen:

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit Zeichenerklärung (Teil A) vom 04/2019
- Textlicher Festsetzung (Teil B) vom 04/2019

Thermalbad Wiesenbad,
Die Bürgermeisterin

Lage des Plangebiets im OT Schönfeld



Gemeinde Thermalbad Wiesenbad

Landkreis Erzgebirgskreis

Bebauungsplan "Wohnanlage Keller-Gut" im Ortsteil Schönfeld

Planung: Ingenieurbüro Solbrig, H.-G.-Ring, Annaberg-Buchholz
Tel.: 0176-6975691; E-Mail: psolbrig-ana@web.de

Annaberg-Buchholz, Dipl.-Ing. P. Solbrig

Fassung vom 04/2019