

ZEICHENERKLÄRUNGEN:

I. Planzeichen nach Planzeichnerverordnung

| Art der baulichen Nutzung | | Verkehrsflächen | |
|-----------------------------|--|-----------------|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO) | | Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| II | Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO) | | öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| Bauweise | Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO) | | Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| E | Einzelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) | | öffentlicher Parkfläche / Parkstreifen |
| Sonstige Planzeichen | Grenze räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) | | Straßenbegrenzungslinie |
| Nutzungsschablone: | Art der baulichen Nutzung, Zahl Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Haupttyp, max. Traufhöhe (TH) | | Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch/oberirdisch) |

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für die Anpflanzung von Sträuern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

privat private Anpflanzung

TEIL B: TEXTTEIL:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Es sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude und gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche u. kulturelle Zwecke.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen, die im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nicht festgesetzt sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)**
 - Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,4 festgesetzt.
 - Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.
 - Es wird eine maximale Traufhöhe von 8,00 m, bezogen auf das anstehende Bestandsgelände im Bereich des geplanten Gebäudes (gemessen an der straßenseitigen Vorderkante), festgesetzt.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB)**
 - Es sind Einzelhäuser gemäß § 22 BauNVO zulässig.
 - Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.
 - Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und alle weiteren Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Straßenverkehrsfläche und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind in gebundener Bauweise auszuführen.

II. Hinweise:

- Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiv Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Es liegt in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.

Im Zuge der Planung zur Bebauung bestehen **Anforderungen zum Radonschutz**, die zu beachten sind:

 - Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderl. Maßn. zum Feuchteschutz eingehalten werden.
 - Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen Maßn. durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßn. zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßn. erforderlich und zumutbar sind.
 - Da das zu überplanende Gebiet in einem Radonvorsorgegebiet liegt, sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung von Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StriSchV durchzuführen:
 - Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
 - gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem u. Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
 - Begrenzung der Risikobildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonarten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
 - Absaugung von Radon an Randflächen oder unter Abdichtungen, oder
 - Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.
 Desweiteren bestehen **Anforderungen zum Radonschutz am Arbeitsplatz**, die zu beachten sind:
 - Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Beteiligang an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen
 - Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 30 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgt sein.
 - Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie, Referat 54 Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.
- Hinweise zum **Artenenschutz** / Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorbetrachtung zum Gebiet i.V.m. Maßnahmen zum Radonschutz, Vermeidung u. Schutz, um einen Ausschluss der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu gewährleisten:

Fledermause:

 - baulichen Aktivitäten führen zu keinen Quartiersveränderungen bzw. -beseitigungen
 - angrenzendes Offenland steht weiterhin als Nahrungsquelle zur Verfügung
 - ausreichend Ausweichmöglichkeiten der jeweils marktüblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten
 - bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zw. 20:00 und 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten

RECHTSGRUNDLAGEN:

Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:

- Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz** (UmwRG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 71) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnerverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes v. 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz** (SächsLPlG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindl. seit 31.08.2013
- Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge** i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABl. 31/2008) einschließlich 1. Teilfortschreibung Regionale Versorgungstandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und 2. Teilfortschreibung Windenergieausbaugbiet (rechtskräftig seit 20.10.2005)
- Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

SATZUNG der Gemeinde Gelenuau / Erzgeb. über den Bebauungsplan "Wohngebiet am Louis-Riedel-Weg":

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist sowie nach § 99 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Gelenuau / Erzgeb. am die Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet am Louis-Riedel-Weg" in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Die Hinweise sind als Auszug auf der Planzeichnung. Weiterführende Ausführungen sind der Begründung jeweils unter den entsprechenden Schutzgütern im Kapitel 4.4 - Natürliche Grundlagen / Schutzgütern zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 26.04.2022 (Beschluss Nr. 18/2022) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gelenuau / Erzgeb. (amtliches Verkündungsblatt) vom 27.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Gelenuau / Erzgeb., 27.03.2023 Knut Schreiber Bürgermeister Siegel
- Der Gemeinderat hat am 14.03.2023 (Beschluss Nr. 22/2023) den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gelenuau / Erzgeb., 27.03.2023 Knut Schreiber Bürgermeister Siegel
- frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

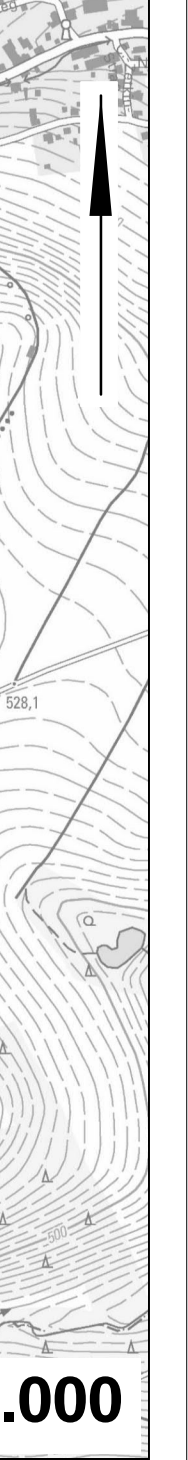
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

Gelenuau / Erzgeb., 17.05.2023 Knut Schreiber Bürgermeister Siegel
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht, hat in der Zeit vom 11.04.2023 bis einschließlich 15.05.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jeder-mann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gelenuau / Erzgeb. (amtliches Verkündungsblatt) vom 30.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Gelenuau / Erzgeb., 17.05.2023 Knut Schreiber Bürgermeister Siegel
- Der Gemeinderat hat am (Beschluss Nr./2023) den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gelenuau / Erzgeb., Knut Schreiber Bürgermeister Siegel



Gemeinde Gemeinde Gelenuau/Erzgeb.
Landkreis: Erzgebirgskreis

Vorhaben:
BEBAUUNGSPLAN "Wohngebiet am Louis-Riedel-Weg"

Entwurf
Mai 2023
 Bestandteile:
 TEIL A: Planzeichnung
 TEIL B: Textteil

M 1:500

N1 Ingenieurgesellschaft mbH
 Industriestraße 1 D 08280 Aue
 Tel: 03771/3402048 Fax: 03771/3402040