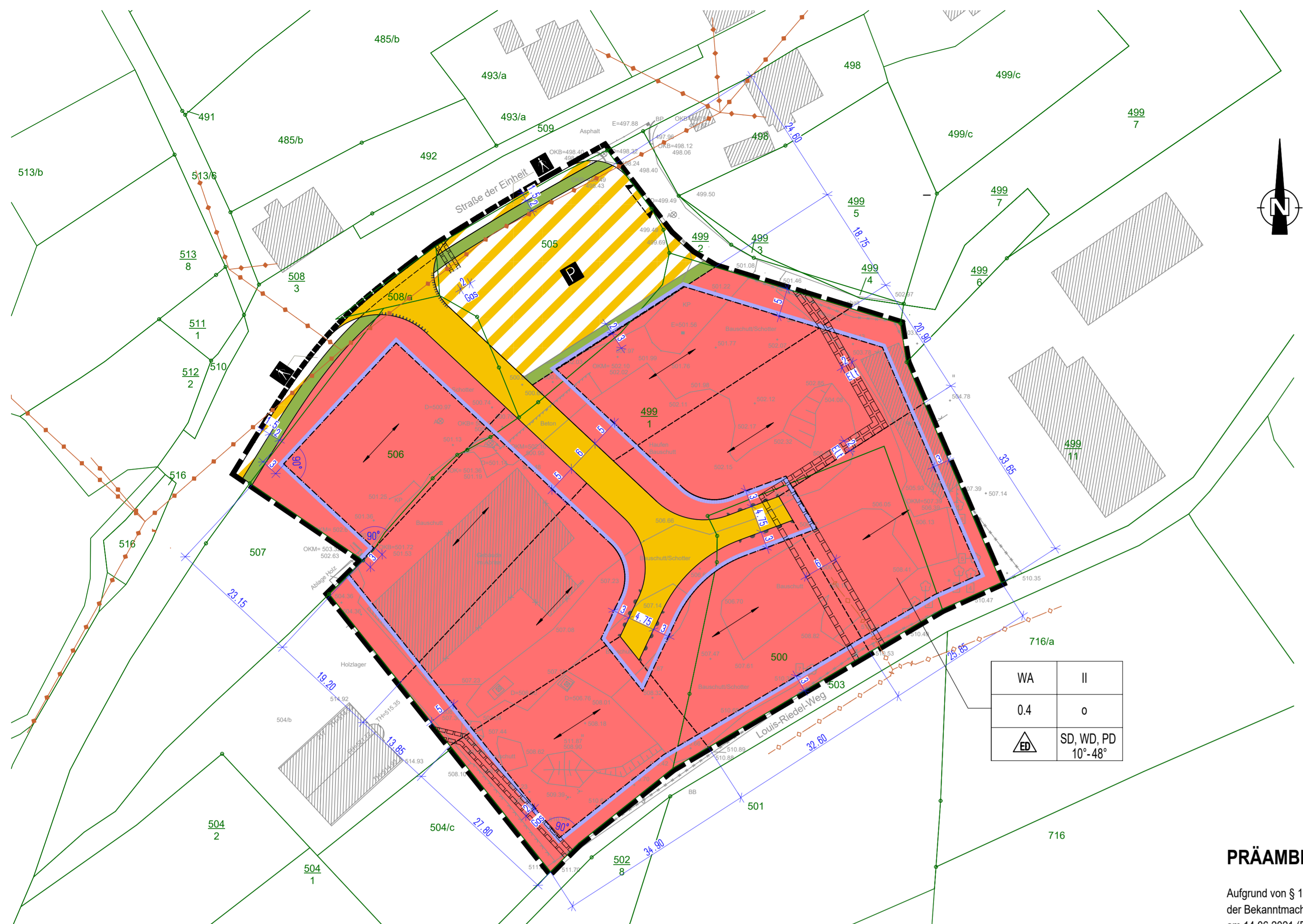


# TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) § 9 Abs. 1 BauGB i.V. § 4 BauNVO
- Verkehrs- und Grünflächenflächen**
- Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - P** öffentliche Parkflächen
  - A** Fußgängerbereich
  - öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 u. 19 BauNVO
  - II + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 u. 20 BauNVO
- Bauweise**
- ED Einzel und Doppelhäuser zulässig § 2 Abs. 2 BauNVO
  - o offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO
  - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO

- Sonstige Planzeichen**
- mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten MITNETZ (Elt), inetz (Gas), AZV, ETW
  - SD, WD, PD Dachform Satteldach, Walmdach, Pultdach § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO
  - 10° - 48° Dachneigung als Mindest- u. Höchstmaß § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
  - Einfahrtsbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### Nachrichtliche Übernahmen

- Leitungen unterirdisch (Eitleitung)
  - Leitungen oberirdisch (Eitleitung)
- 2. Kartenzeichen**
- Bebauung Bestand
  - Abbruch
  - Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - mögliche Grundstücksgrenzen
  - Hauptfirstrichtung/-gebäudekante
  - Maßangabe in m

### Füllschema der Nutzungsschablone

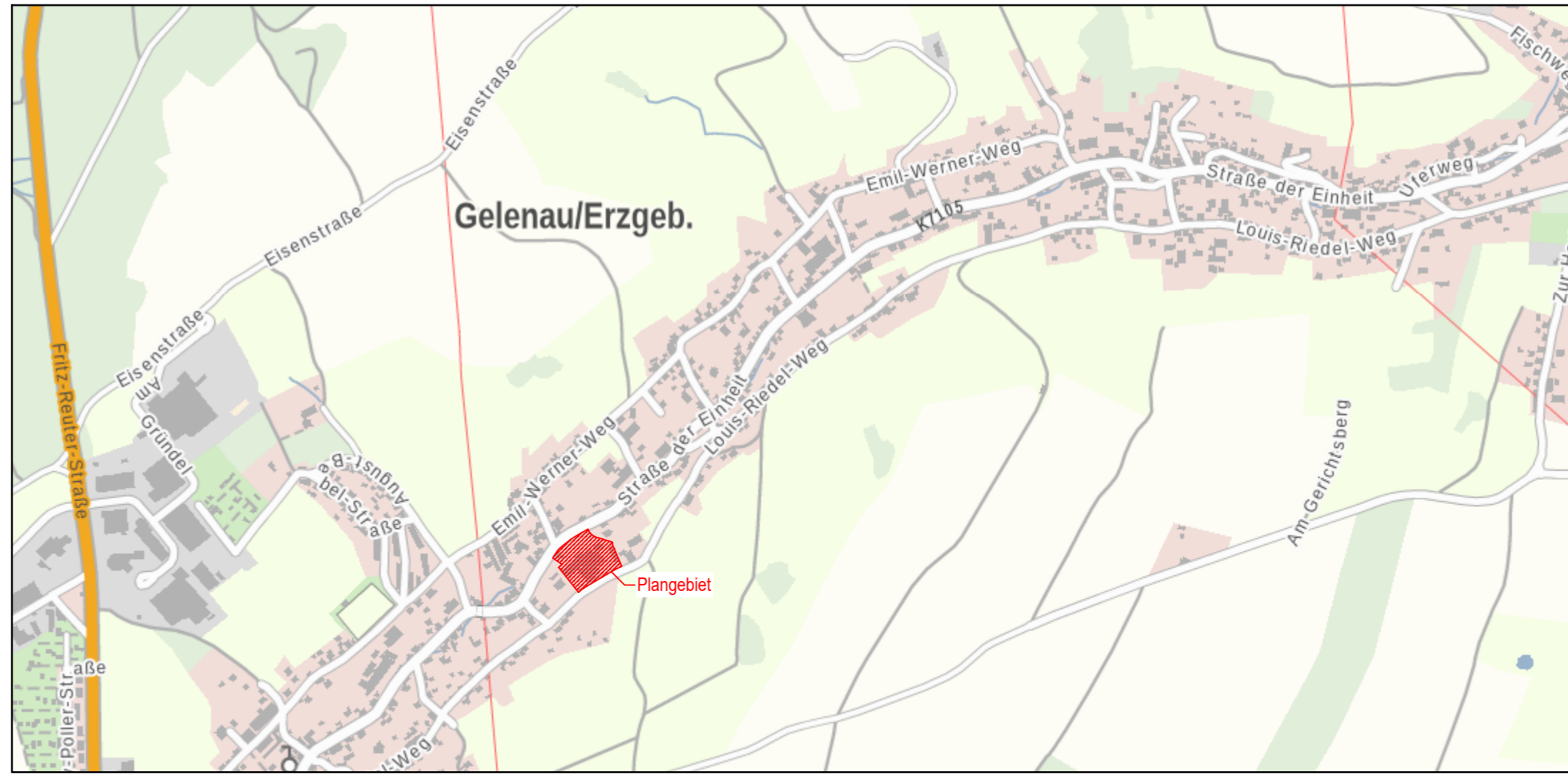
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Einzel- u. Doppelhäuser	Dach

## PRÄAMBEL

Aufgrund von § 1 Abs.3 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und § 89 SächsBO hat die Gemeinde Gelnau diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.

Datum, Unterschrift Bürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



# TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO  
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (= Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO -Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe- ist zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16, 19 und 20 BauNVO  
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig. Die Anzahl der Geschosse wird innerhalb des gesamten Geltungsbereiches auf 2 Vollgeschoss + Dachgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern und Doppelhaushälften wird auf zwei begrenzt.

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12,14, 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO  
Hauptgebäude, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. PKW- Stellplätze sind sowohl innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Treppen, Terrassen und Hauseingänge ist ausnahmsweise bis zu 1,50 m zulässig.

4. Festsetzungen für die Anpflanzung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstige Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Die nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze und Zufahrten genutzten Grundstücksflächen sind als private Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Zufahrten, Wege, Stellplätze und Lagerflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Der Drosselabfluss bei Starkniederschlagsereignissen ist in den Anträgen nach SächsSWG bei der Erschließungsplanung nachzuweisen. Vorzugsweise sind Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserversickerung und -rückhaltung zu nutzen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer  
- Zulässig sind Sattel-, Pult- und Walmdächer mit Dachneigungen von 10° bis 48°  
- Farben: rotbraun und anthrazit  
- Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig  
Die Dacheindeckungen sind als harte Bedachung auszuführen. Dächer aus Blech-, Stahl- oder Aluminiumprofilen sind matt oder mit Farbbeschichtungen zu versehen. Spiegelflächen oder glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Der Einsatz von Solaranlagen auf Dachflächen ist zulässig.

1.2 Fassaden- und Wandgestaltung  
Zulässig sind: Putzausführungen, Holzfassaden oder verschieferle Flächen

2. Einfriedungen  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Grundstückseinfriedungen aus Holz und Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken herzustellen. Die Höhe von Grundstückseinfriedungen ist bis maximal 1,10 m zulässig.

## III. HINWEISE

- Bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist die Abstandsregelung nach BundesimmissionsschutzVO einzuhalten.
- Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungerscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen.
- Das Plangebiet liegt vermutlich in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft auftreten. Zum Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen.
- Zeigen sich im Rahmen der geplanten Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) im Boden, sind diese dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirge anzuzeigen.
- Für die Errichtung von Neubauten wird eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung empfohlen.
- Bauausführende Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflichten von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz und von Spuren alten Bergbaus gemäß §5 SächshohlrVO hinzuweisen.

# VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der oberen Schule" wurde vom Gemeinderat am 20.04.2021 Beschluss Nr. 09/21 beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Gelnau vom 30.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Datum, Unterschrift Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am 15.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Datum, Unterschrift Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "An der oberen Schule" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_20\_\_\_ bis \_\_\_20\_\_\_ öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können am \_\_\_20\_\_\_ im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Ebenso wurden die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Gelnau und dem Beteiligungsportal des Landes Sachsen veröffentlicht. Datum, Unterschrift Bürgermeister
- Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom \_\_\_20\_\_\_ bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt. Datum, Unterschrift Referatsleiterin
- Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am \_\_\_20\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung informiert. Datum, Unterschrift Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am \_\_\_20\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Datum, Unterschrift Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am \_\_\_20\_\_\_ (Beschluss Nr. ....) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom \_\_\_20\_\_\_ (Beschluss Nr. ....) gebilligt. Datum, Unterschrift Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom \_\_\_20\_\_\_ AZ: ..... erteilt. Datum, Unterschrift Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Datum, Unterschrift Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_20\_\_\_ (vom \_\_\_20\_\_\_ bis zum \_\_\_20\_\_\_) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO wurde ebenfalls hingewiesen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. Datum, Unterschrift Bürgermeister

**GEMEINDE GELENAU**  
Am Rathausplatz 1, 09423 Gelnau

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"WOHNGBIET AN DER OBEREN SCHULE"**  
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Stand: **23.06.2021**

Maßstab: 1 : 500

Planverfasser: **Ingenieurbüro Gerlach**  
Dipl.-Ing. G. Gerlach - Hauptstraße 2 - 09430 Drebach  
Tel./Fax: 037341/3496 (3420) - E-Mail: IB.Gerlach@on-line.de