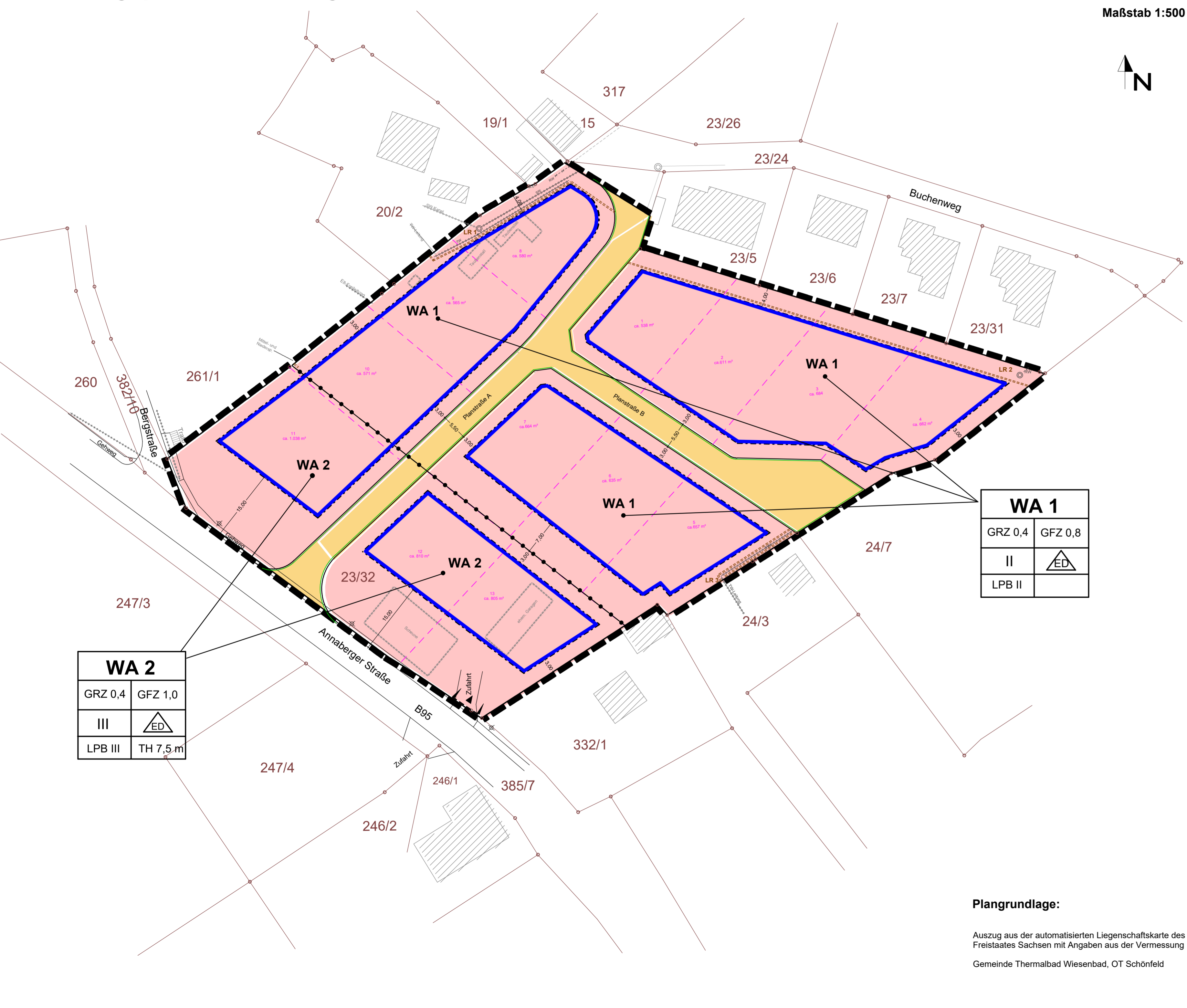


# Bebauungsplan "Wohnanlage Keller-Gut"



WA 1	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
II	ED
LPB II	

WA 2	
GRZ 0,4	GFZ 1,0
III	ED
LPB III	TH 7,5 m

### Plangrundlage:

Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte des Freistaates Sachsen mit Angaben aus der Vermessung  
Gemeinde Thermalbad Wiesenbad, OT Schönfeld

### Teil A: Planzeichnung

Maßstab 1:500

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)
-----------	--------------------------------------
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

z.B. GRZ 0,4	höchstzulässige Grundflächenzahl
z.B. GFZ 0,8	höchstzulässige Geschossflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse
TH 7,5	maximale Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrt Einfahrtbereich
- Sonstige Planzeichen**

	Geltungsbereich des Bebauungsplanes (39 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung nach Art und Nutzung Grenze zwischen Lärmpegelbereich (LPB) II und III
	Bereich Leitungsrecht
	Leitungsrecht zu Gunsten AZV "Oberes Zschopau- u. Sehmatal", Stadtwerke Annaberg-B. AG
	Leitungsrecht zu Gunsten AZV "Oberes Zschopau- u. Sehmatal"
	Leitungsrecht zu Gunsten ETW GmbH Annaberg-B., Antennen Reuter GmbH
	Leitungen, unterirdisch z.B. SW, RW, TW, Eit
- Hinweise**

	Bestandsgebäude
	Abriss
	Flurstücksgrenze Flurstücksnr. z.B. 23/25
	Vorgeschlagene Grundstücksteilung mit Flächenangabe z.B. ca. 800 m <sup>2</sup>
	Maße in Meter + 10,00 +
- Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109, Tab. 8	maximale Traufhöhe (TH)

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
WA 1 und WA 2 sind Allgemeine Wohngebiete

  - Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):  
Im Baugebiet WA 1:  
- Wohngebäude  
Im Baugebiet WA 2:  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise im WA 2 können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO):  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe.
  - Unzulässig sind und werden damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:  
Im Baugebiet WA 1:  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen  
Im Baugebiet WA 2:  
- Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**
  - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 + WA 2) ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (§ 17 BauNVO).
  - Im Baugebiet WA 1 ist eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und im Baugebiet WA 2 von 1,0 zulässig (§ 17 BauNVO).
  - Die Zahl der Vollgeschosse darf im Baugebiet WA 1 zwei Vollgeschosse (II) und im Baugebiet WA 2 drei Vollgeschosse (III) als Höchstmaß betragen.
  - Im Baugebiet WA 2 ist eine max. Traufhöhe von 7,50 m festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe 566 m über HN im Höhensystem DHHN92.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - In den Baugebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
  - Im Baugebiet WA 2 darf die südwestliche Baugrenze mit Garagen, Carports sowie mit Gebäuden / Gebäudeteilen ohne Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, Tab.8 überbaut werden. Ansonsten sind Überbauungen der Baugrenzen unzulässig.
  - 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.
  - Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- Mit Leitungsrechten belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - Die als Leitungsrecht (LR1, LR2, LR3) gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers zu belasten.
- Vorkerkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Zum Schutz vor Verkehrslärm von der B 95 sind in den Baubereichen WA 1 und WA 2 die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen des jeweils gekennzeichneten Lärmpegelbereiches gemäß DIN 4109, Tabelle 8, unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftwechsels, einzuhalten.  
Für das Baugebiet WA 1 ist der Lärmpegelbereich II und für das Baugebiet WA 2 der Lärmpegelbereich III maßgebend.
  - 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.
  - Ausnahmen sind zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der im jeweiligen Baugebiet festgelegte Außenlärmpegel unterschritten wird.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.  
Pro Grundstück ist je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum der Artenliste A oder ein Obstgehölz Artenliste B zu pflanzen.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
    - Im Baugebiet WA 2 sind bei Hauptgebäuden nur Sattel- bzw. Pultdächer, bei Nebengebäuden und Garagen sind im WA 2 auch Flachdächer zulässig.
    - Im Baugebiet WA 2 sind Dachdeckungen und Fassaden aus großformatigen Metall- bzw. Sandwich-Elementen sowie metallisch glänzende Fassadenbekleidungen unzulässig.
    - In den Baugebieten sind Photovoltaikfreiflächenanlagen und Kleinwindanlagen unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind im Baugebiet WA 2 auf den Dächern aufgeständerte Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen.
    - Stützmauern aus Beton bzw. Betonelementen am öffentlichen Straßenraum sind auf eine maximale Höhe von 1 m ab Straßenrandhöhe zu begrenzen.
  - Anzahl der Pkw-Stellplätze, Garagen bzw. Carports**
    - Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze ist je nach Art der baulichen Nutzung nach gültiger "Richt-zahlentabelle für den Stellplatzbedarf" innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zu errichten, wobei pro Wohnung mindestens 2 und pro Einliegerwohnung mindestens 1 Pkw-Stellplatz erforderlich sind.
  - Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
    - Stellplätze, Zu- und Abfahrten, Wege, Hofflächen und Aufstellplätze für Müll/Recyclingbehälter innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
    - Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen (z.B. Kaminholzlagerung) genutzt werden.
- ### III. Hinweise
- Der natürliche Oberboden (Mutterboden) ist vor Beginn der Bauarbeiten gemäß § 202 BauGB und § 1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.
  - Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn der Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten ist das Landesamt für Archäologie mit einer Baubeginnsanzeige zum exakten Baubeginn, mit Angaben der ausführenden Firmen und den verantwortl. Bauleiter zu informieren.
  - Das Bauvorhaben liegt in einem alten Bergbaugrundstück. Deshalb ist das Vorhandensein nicht-risikoun-ter Grubenbaue nicht auszuschließen. Die Baugruben sind durch einen Fachkundigen auf Spuren alten Bergbaues zu überprüfen.
  - Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 sächsDSchG hinzuweisen.
  - Hingewiesen wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen nach §§ 7 und 26 des Sächsischen Vermessungsgesetzes (SächsVermG).
  - 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 lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.
  - Als Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, Tab. 8 gelten Aufenthaltsräume in Wohnungen, Betten- und Übernachtungsräume in Beherbergungsräumen, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.
  - Freisitze, Terrassen und Balkone sollten auf der lärmabgewandten Gebäuseite errichtet bzw. mit ca. 1,80 m hohen baulichen Abgrenzungen bezügl. Schallschutz in Richtung B95 versehen werden.
  - Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen sind vor den Zutritt von Radon zu schützen. Gemäß EU-Richtlinie vom 06.2017 ist der Bedarf abzuklären und die entspr. Maßnahmen umzusetzen.

### IV. Artenliste

- | Liste A - Kleinkronige Laubbäume (heimische Arten)  | Liste B - Obstbäume und Wildobst   |
|---|--|
| Säulen-Eberesche, Pyramiden-Eberesche<br>Hänge-Birke, Trauerbirke<br>Kugel-Ahorn<br>Echter Rotdorn, Zweigriffliger Rotdorn<br>Pflaumenblättriger Weißdorn<br>Kornelkirsche, Kugel-Steppen-Kirsche<br>Schnee-Felsenbirne<br>Zierapfel-Sorten | Hochstämme auf schwach oder mittelstark wachsender Unterlage wie<br>Apfel-, Birne-, Kirsche-, Pflaume-, Hasel- und Walnusshgehölze |

### Rechtliche Grundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Planzeichenvorordnung (PlanZV)**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)**  
vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S. 50)

**Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)**  
vom 21. April 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 301, 445), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652)

## 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, 08.12.2015 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.10.2017 im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom Oktober/November 2017 über die Auslegung benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert.  
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 graphische 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 Landratsamt Erzgebirgskreis, Referat Vermessung Der Referatsleiter  
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 Satzung 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 Auflagen wurden mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.  
Die Aufgabenerfüllung wurde mit Schreiben des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom ..... bestätigt.  
Thermalbad Wiesenbad, ..... 2019 Die Bürgermeisterin
- Die Bebauungsplansatzung bestehend aus dem Teil A Planzeichnung, Teil B Textliche Festsetzungen und der Begründung wird hiermit ausgesetzt.  
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 ..... 2019 durch Abdruck im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214, § 215 Abs. 2 BauGB), auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Rechtsfolgen von § 4 Abs. 4 SächsGemO hingewiesen worden.  
Der Bebauungsplan ist am ..... in Kraft getreten.  
Thermalbad Wiesenbad, ..... 2019 Die Bürgermeisterin

## Präambel

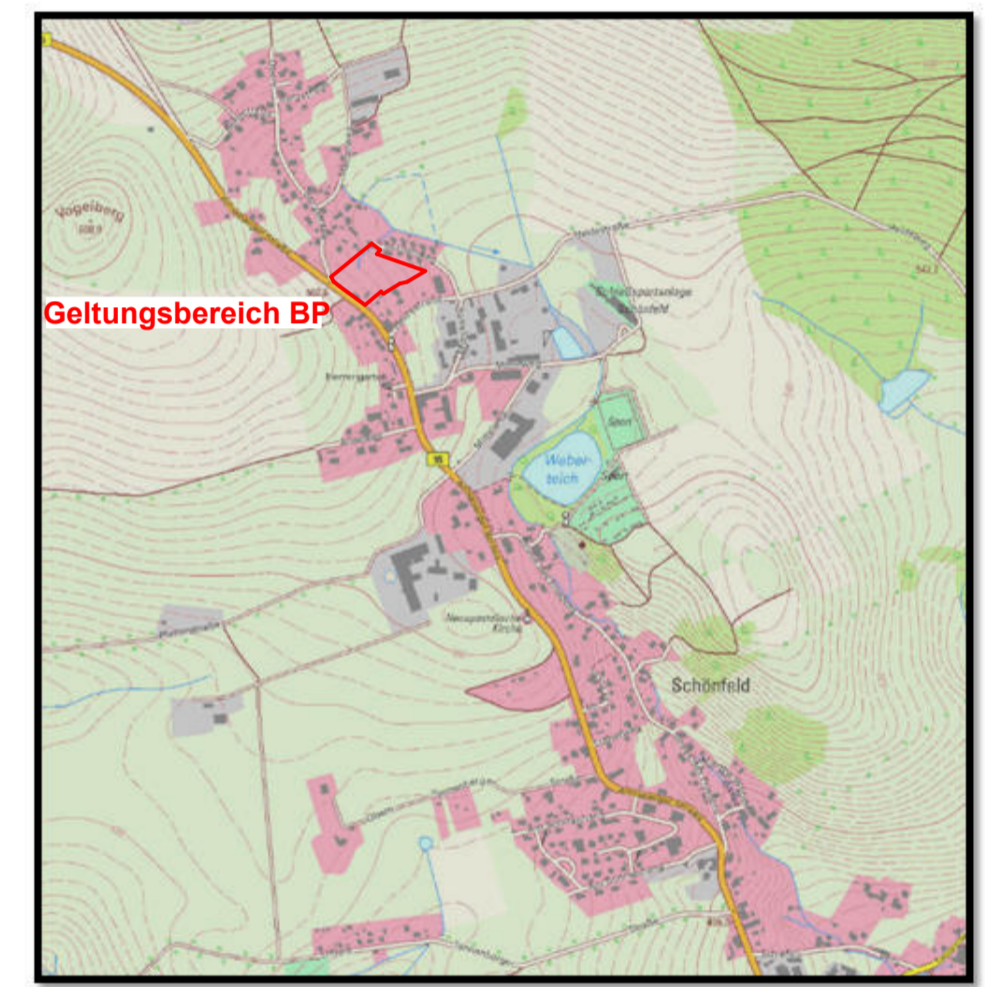
### Satzung der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad über den Bebauungsplan "Wohnanlage Keller-Gut" im Ortsteil Schönfeld

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 Gemeindevertretung der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad in ihrer öffentlichen Sitzung am ..... die folgende Satzung über den Bebauungsplan "Wohnanlage Keller-Gut" im Ortsteil Schönfeld erlassen:

Der Bebauungsplan besteht aus:  
1. Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 mit Zeichenerklärung (Teil A) vom 04/2019  
2. Textlicher Festsetzung (Teil B) vom 04/2019

Thermalbad Wiesenbad, ..... Die Bürgermeisterin

### Lage des Plangebiets im OT Schönfeld



(Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)

## Gemeinde Thermalbad Wiesenbad

Landkreis Erzgebirgskreis

## Bebauungsplan "Wohnanlage Keller-Gut" im Ortsteil Schönfeld

Fassung vom 04/2019

Planung:  
Ingenieurbüro Solbrig, H.-G.-Ring, Annaberg-Buchholz  
Tel.: 0178-6975691; E-Mail: psolbrig-ana@web.de

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