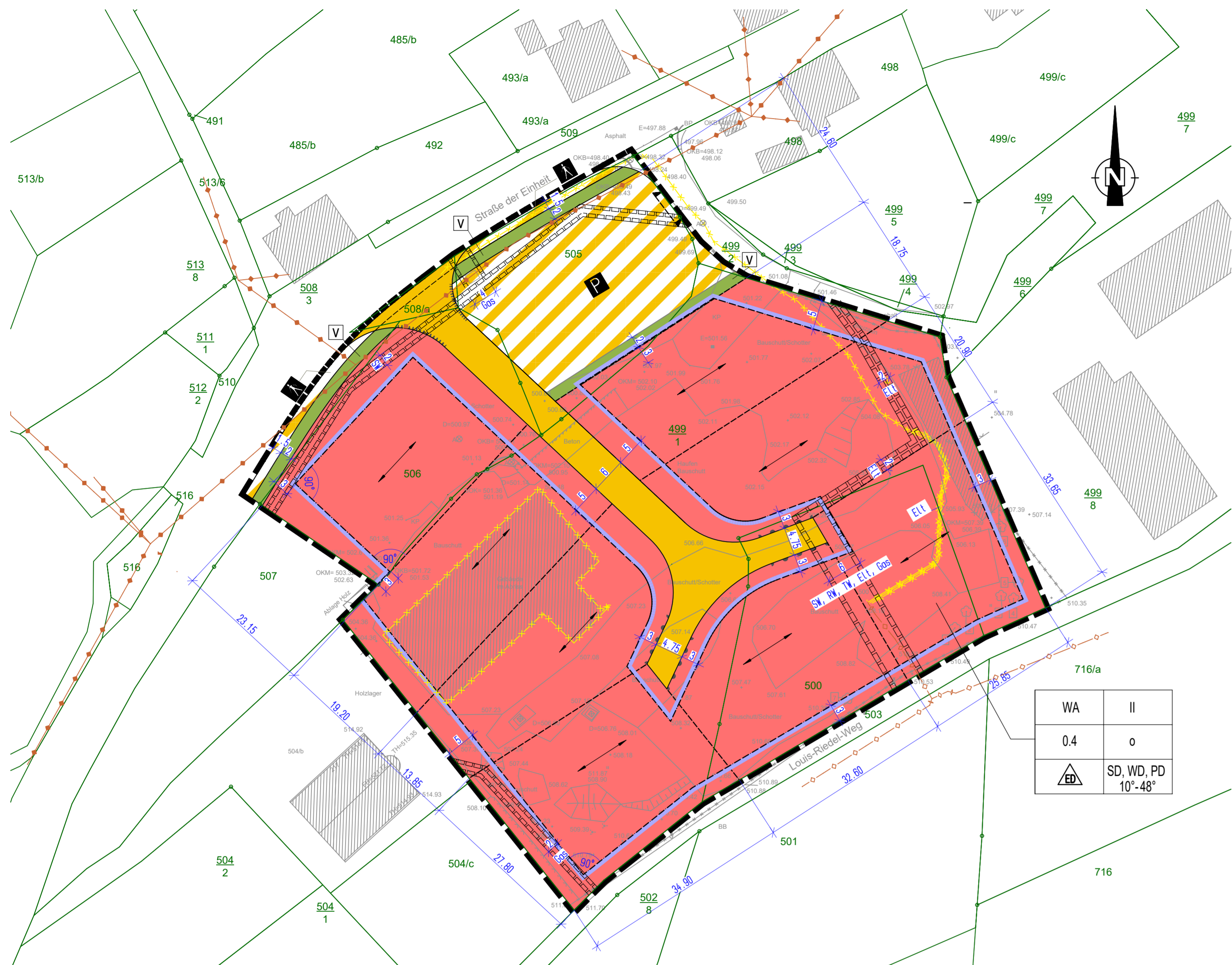


**TEIL A - PLANZEICHNUNG**



**PLANZEICHNERKLÄRUNG**

**1. Zeichnerische Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 4 BauNVO
- Verkehrs- und Grünflächenflächen**
- Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
  - öffentliche Parkflächen
  - Fußgängerbereich
  - öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün § 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 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 (Eit), 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
  - Einfahrtbereich § 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
  - Geländehöhen
  - Flurstücksgrenze
  - mögliche Grundstücksgrenzen
  - Hauptfirstrichtung/-gebäudekante
  - Maßangabe in m

**Füllschema der Nutzungsschablone**

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

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Bundesrecht:**

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
Planzeichenverordnung vom 18.12.2090 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Raumordnungsgesetz (ROG)**  
Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 306)

**Landesrecht:**

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)**  
Sächsische Bauordnung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert am 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)

**Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 - LEP 2013)**  
SächsGVBl. Jg. 2013 Bl.-Nr. 11 S. 582, Fassung gültig ab: 31.08.2013

**Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsPLG)**  
vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)

Alle Rechtsgrundlagen gelten in der derzeitigen Fassung. Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

**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 vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert am 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) hat die Gemeinde Gelenua diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Datum, Unterschrift Bürgermeister

**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 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern und Doppelhaushäusern 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 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. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche hat die Pflanzung eines Laubbaumes der Arten Bergahorn, Bergulme, Gemeine Esche, Stieleiche Schwedische Mehlbeere, Winterlinde zu erfolgen. Die öffentlichen Grünflächen sind entlang der Hauptstraße nur mit max. 0,60 m hoher Bepflanzung zu begrünen.

**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 Dachendeckungen sind als harte Bedachung auszuführen. Dächer aus Blech-, Stahl- oder Aluminiumprofilen sind matt oder mit Farbbeschichtungen zu versehen. Spiegeldede oder glänzende Dachendeckungen sind unzulässig. Der Einsatz von Solaranlagen auf Dachflächen ist zulässig.

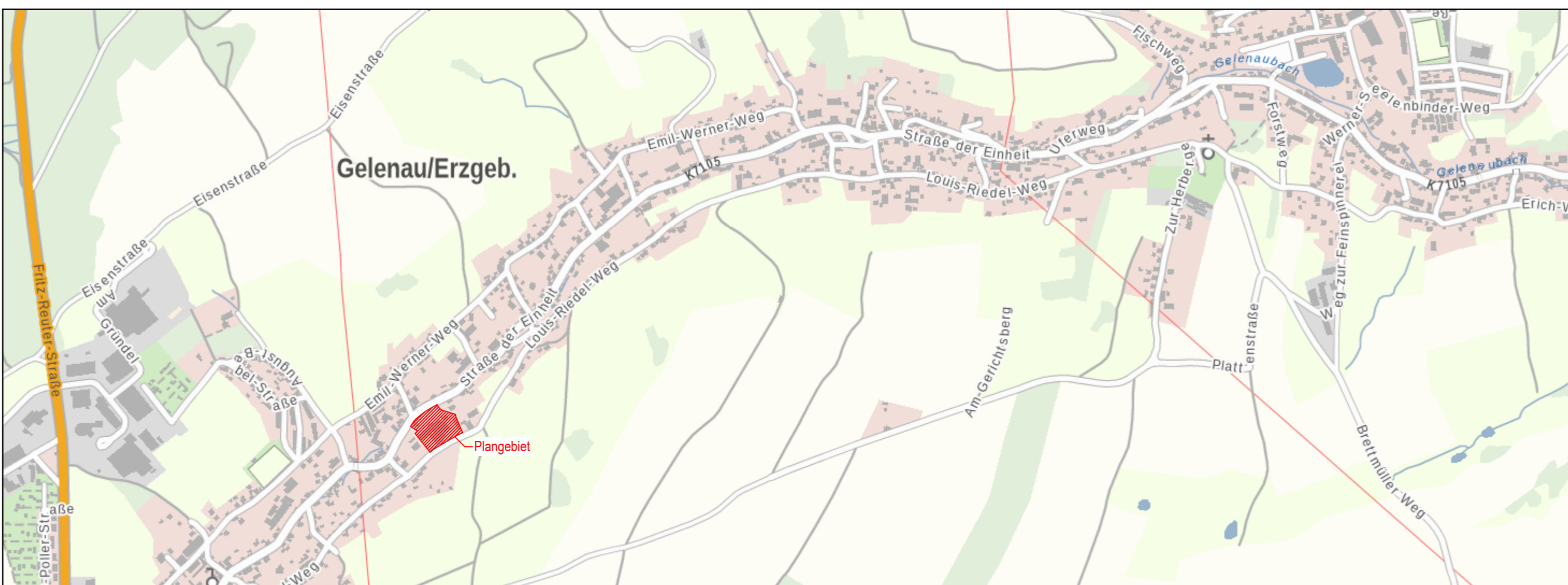
**1.2 Fassaden- und Wandgestaltung**  
Zulässig sind: Putzausführungen, Holzfassaden oder verschieferete Flächen

**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.

**ÜBERSICHTSPLAN**

**M 1 : 10 000**



**III. HINWEISE**

- Bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist die Abstandsregelung nach BundesimmissionschutzVO einzuhalten.
- Zufahrten, Wege, Stellplätze und Lagerflächen sind wasserdrurchlässig auszubilden. Der Droschelaufbau bei Starkniederschlagsereignissen ist in den Anträgen nach SächsWG bei der Erschließungsplanung nachzuweisen. Vorzugsweise sind Möglichkeiten der zentralen Regenwasserversickerung und -rückhaltung zu nutzen.
- Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen.
- Das Plangebiet liegt in einem Radonvorsorgegebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft auftreten. Zum Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung ist bei geplanten Neubauten generell ein Radonschutz (nach §154 StrSchV) 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 Bodenfinden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz und von Spuren alten Bergbaus gemäß §5 SächshohrVO hinzuweisen.
- Bodenschutzrechtliche Hinweise
  - Das Plangebiet ist derzeit als Altlastverdachtsfläche mit der Bezeichnung "Ehemalige Strumpffabrik GELKIDA" unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 21200002 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Für den gesamten Altstandort wurde 2011 im Rahmen der Altlastenbehandlung eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Weiterhin wurden aufgrund einer Havarie im Jahr 2019 durch das Landratsamt (LRA) Erzgebirgskreis bodenschutzrechtliche Sofortmaßnahmen zur Gefahrabwehr nach Polizeirecht in Verbindung mit dem Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) ausgeführt. Nachfolgende Hinweise sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Investor/Bauträger und der Gemeinde (städtebaulicher Vertrag) zu regeln. Dieser Vertrag ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes abzuschließen.

- Die vorbereitenden Rückbau- und Baumaßnahmen für die geplante Nachnutzung als Wohngebiet sind so auszuführen, dass durch die unter Umständen noch verbleibenden altlastenbedingenden Restbelastungen im Boden keine Gefährdungen oder erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen in Verbindung mit der Nachnutzung als Wohngebiet sowie für weitere Umweltschutzgüter bestehen bzw. hervorgerufen werden. Mit dieser Anforderung soll die Einhaltung der in § 4 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) benannten Pflichten im Rahmen des geplanten Vorhabens und sichergestellt werden.
- Für die vorbereitenden Rückbau- und Baumaßnahmen ist durch den Bauträger eine altlastenfachliche Baubegleitung zu beauftragen. Die altlastenfachliche Baubegleitung muss mindestens folgende Aufgaben wahrnehmen und die hierfür erforderliche fachliche Qualifikation aufweisen:
  - fortlaufende baubegleitende Abstimmung mit der Bauleitung des Bauherren zu den altlastenfachlichen Belangen während der Tiefbau-/Aushubarbeiten
  - Erfassung, Nachweisführung und Dokumentation (einschließlich hierfür erforderlicher Probenahmen und Analysen)
    - zur Beseitigung von Bodenkontaminationen sowie
    - zu den nach Abschluss der Tiefbau-/Aushubarbeiten eventuell noch vorhandenen Restkontaminationen
  - im Falle der Feststellung von bis dato unbekannt/abweichenden Kontaminationen Abstimmung der erforderlichen, baubegleitenden Maßnahmen mit der unteren Bodenschutzbehörde und den Beteiligten
  - Erstellung einer Dokumentation nach Abschluss der Baumaßnahme zu den durchgeführten Arbeiten und den Ergebnissen der altlastenfachlichen Baubegleitung; Übergabe der Dokumentation an das Landratsamt Erzgebirgskreis, Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz, spätestens vier Wochen nach Abschluss der nachnutzungsvorbereitenden Rückbau- und Baumaßnahmen
- Das LRA Erzgebirgskreis, Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz, ist rechtzeitig über den Baubeginn der vorbereitenden Rückbau- und Baumaßnahmen zu informieren.

**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 Gelenua 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 08.07.2021 bis 12.08.2021 öffentlich ausgelegen. 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 30.04.2021 im Amtsblatt für Mai 2021 unzureichend öffentlich bekannt gemacht. Ebenso wurden die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Gelenua und dem Beteiligungsportal des Landes Sachsen unvollständig veröffentlicht, so dass eine erneute Auslegung durchgeführt werden musste.  
Datum, Unterschrift Bürgermeister
- Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 02.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung informiert.  
Datum, Unterschrift Bürgermeister
- Der unveränderte 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 11.10.2021 bis 19.11.2021 erneut öffentlich ausgelegen. 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 30.09.2021 im Amtsblatt für Oktober 2021 öffentlich bekannt gemacht. Ebenso wurden die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Gelenua und dem Beteiligungsportal des Landes Sachsen veröffentlicht.  
Datum, Unterschrift Bürgermeister
- Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung informiert.  
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
- Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.04.2022 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
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Datum, Unterschrift Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss 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 im Amtsblatt für \_\_. \_\_. 20 öffentlich 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 Entschenden dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO wurde ebenfalls hingewiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht (Nachweis der Bekanntmachung) beim LRA ERZ. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.  
Datum, Unterschrift Bürgermeister

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

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

Stand: **22.03.2022** mit redaktionellen Änderungen vom 20.09.2022

Maßstab: 1 : 500  
Planverfasser: **Ingenieurbüro Gerlach**  
Dipl.-Ing. G. Gerlach - Hauptstraße 2 - 09430 Drebach  
Tel./Fax: 0373413496 (3420) - E-Mail: IB.Gerlach@t-online.de





# Gemeinde Gelenau

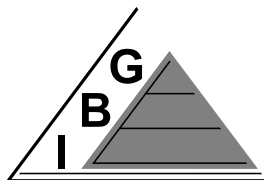
Erzgebirgskreis

Teil C:

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEBIET AN DER OBEREN SCHULE"**



Stand: 22.03.2022



**Ingenieurbüro Gerlach**

Hauptstraße 2  
09430 Drebach

Tel.: 037341 3496

Fax: 037341 3420

E-Mail: [IB.Gerlach@t-online.de](mailto:IB.Gerlach@t-online.de)

## **INHALT**

<b>1. LAGE- UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH,ÜBERSICHTSPLAN</b>	<b>Seite 3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
1.2 Lage und Abgrenzung	Seite 3
1.3 Bestand	Seite 4
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND VERFAHREN</b>	<b>Seite 5</b>
2.1 Verfahren	Seite 5
2.2 Rechtsgrundlagen	Seite 6
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSEBENEN</b>	<b>Seite 7</b>
3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)	Seite 7
3.2 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 (RPCE)	Seite 8
3.3 Flächennutzungsplan	Seite 8
<b>4. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>Seite 9</b>
4.1 Bedarfsbegründung	Seite 10
4.2 Planungsalternativen	Seite 10
4.3 Prognose bei Ausbleiben der Planung	Seite 10
4.4 Erschließung	Seite 11
4.4.1 straßen- und medienseitige Erschließung	Seite 11
4.4.2 Abfallentsorgung und Löschwasserversorgung	Seite 11
<b>5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>Seite 11</b>
5.1 Flächenbilanz	Seite 11
5.2 Textliche und zeichnerische Festsetzungen einschl. Begründung	Seite 12
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 12
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	Seite 12
5.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Seite 13
5.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	Seite 13
5.3 Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen einschl. Begründung	Seite 13
5.3.1 Festsetzungen für Dächer im Allgemeinen Wohngebiet (WA)	Seite 13
5.3.2 Festsetzungen für Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet (WA)	Seite 14
5.3.3 Festsetzungen Grundstückseinfriedungen	Seite 14
5.3.4 Verkehrsflächen	Seite 14
5.3.5 Grünflächen	Seite 15
<b>6. UMWELT- UND NATURSCHUTZ</b>	<b>Seite 15</b>
<b>7. AUSWIRKUNG DER PLANUNG</b>	<b>Seite 15</b>
7.1 Ausgangssituation	Seite 15
7.2 Planungsgrundlage	Seite 16
7.3 Umweltrelevante Auswirkungen	Seite 16
7.4 Zusammenfassung / Planungsziel	Seite 16

<b>8. HINWEISE</b>	<b>Seite 17</b>
8.1 Bodenschutz	Seite 17
8.2 Feuerungsanlagen	Seite 17
8.3 Bergbau / Altbergbau	Seite 17
8.4 Radonschutz	Seite 17
8.5 Geologie	Seite 17
8.5.1 Geologische und hydrogeologische Standortverhältnisse	Seite 18

#### ANLAGEN

- Anlage 1 – Ehemalige gewerbliche Bebauung / Stand Abbruch
- Anlage 2 – Flächenbelegung / max. Versiegelung
- Anlage 3 – Artenlisten für Anpflanzungen
- Anlage 4 – Wassertechnische Berechnungen
- Anlage 5 – Entwurf für Erschließung



## 1. LAGE- UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bauungsplans Wohngebiet „An der oberen Schule“ umfasst eine Fläche von ca. 0,92 ha (9198 m<sup>2</sup>). Es setzt sich zusammen aus den Flurstücken

- 499/1
- 500
- 505
- 506
- 508a
- Teil von 508/3

der Gemarkung Gelsenau

### 1.2 Lage und Abgrenzung

Die Gemeinde Gelsenau gehört verwaltungsmäßig zum Erzgebirgskreis mit der Kreisstadt Annaberg-Buchholz in der Region Chemnitz des Freistaats Sachsen. Nachbarkommunen sind von Norden beginnend im Uhrzeigersinn die Gemeinden Burkhardtsdorf, Amtsberg und Drebach, die Stadt Thum und die Gemeinden Auerbach und Gornsdorf.

Die per 26.05.2021 insgesamt 4112 Einwohner zählende Gemeinde Gelsenau liegt rd. 19 km Straßenweg südlich des Oberzentrums Chemnitz und rd. 15 km nördlich des Mittelzentrums Annaberg-Buchholz an der verbindenden Bundesstraße B95, welche über den Erzgebirgskamm bis zur tschechischen Grenze führt. Die Bundesautobahn A72 mit der nächstgelegenen Anschlussstelle Stollberg/West ist in 20 Straßenkilometer westlich erreichbar.

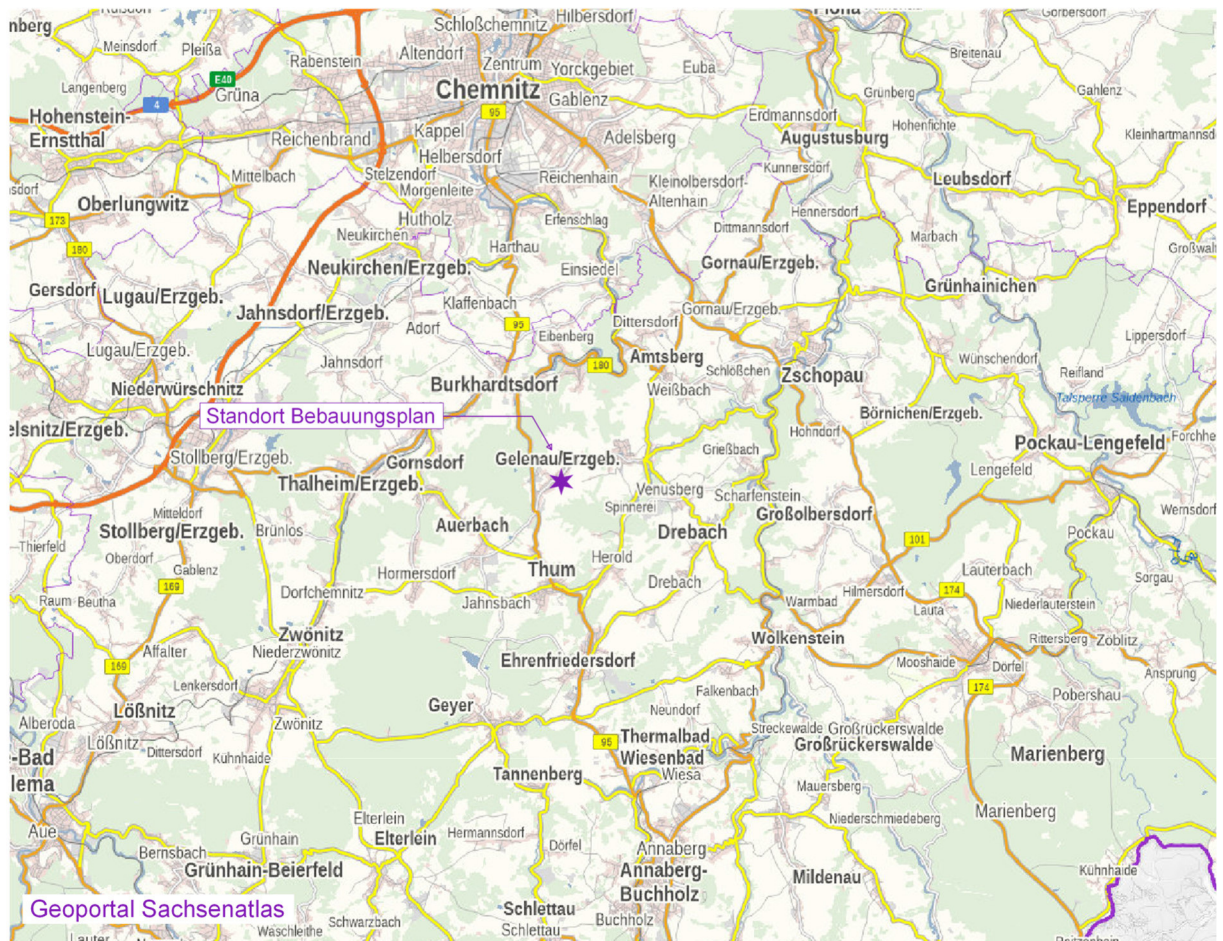


Abb. 1: Lage der Gemeinde Gelsenau im Raum und Straßennetz



Der Planbereich befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: Straße der Einheit (Hauptstraße des Ortes Gelenau)
- im Nordosten: ehemaliges Gehöft und Zufahrt
- im Südosten: Louis-Riedel-Weg (kleine Anliegerstraße)
- im Südwesten: Wohnbauflurstücke

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine mittig geplante Stichstraße, die von der Straße der Einheit abzweigt.

Die Umgebung ist geprägt durch eine lockere Bauwerksstruktur aus Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern parallel zur ortsdurchführenden Straße der Einheit, die beidseitig mit kleinen hangaufwärtsführenden Querstraßen an die ebenfalls parallel zur Hauptstraße angelegten Anliegerstraßen Louis-Riedel-Weg und Emil-Werner-Weg verbunden ist.

### 1.3 Bestand

Auf dem Areal des Plangebietes wurde 1920 eine Wirkwarenfabrik mit mehreren Gebäudeteilen errichtet, die zu DDR-Zeiten unter dem Namen Gelkida bekannt war und bis kurz nach der Wende Strumpfwaren produzierte. Im Zuge darauffolgender Grundstücksveräußerungen begann man mit diversen Abbruchmaßnahmen, die jedoch teilweise jahrelang stagnierten. Erforderliche Altlastensanierungen erfolgten letztendlich unter Aufsicht des Landratsamtes Erzgebirge.

Mit dem letzten Eigentümerwechsel ist jedoch ein Komplettabbruch der Industrieruine in die Wege geleitet worden und die betreffende Fläche wird vollkommen rekultiviert.



Abb. 2: Aktuelle Luftbildaufnahme

Auf Abbildung 2 sind die noch abzubrechenden Gebäudefragmente zu erkennen.

Der Höhenunterschied zwischen Straße der Einheit und Louis-Riedel-Weg beträgt im Schnitt 11 m. Die Geländeauffüllungen werden dem Ursprungsgelände angepasst.



## **2. RECHTLICHE SITUATION UND VERFAHREN**

### **2.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan ist die verbindliche Bauleitplanung. Für die von ihr erfassten Grundstücke und Grundstücksteile werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Dies gilt für Bebauungspläne der Innenentwicklung, wie z. B. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend und nach Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

„Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.“

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nicht durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB „einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.“ Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB „ortsüblich bekannt zu machen:

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, [...] und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.“

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die



Geländehöhen ergeben. Als Kartengrundlage für die Planungsunterlage des Bebauungsplans wird der Lage- und Höhenplan vom 23.08.2018, aufgestellt durch Wuttke Ingenieure GmbH, verwendet.

## **2.2 Rechtsgrundlagen**

Die verbindliche Bauleitplanung enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

### **Bundesrecht:**

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

#### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

#### Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

#### Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

### **Landesrecht:**

#### Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Sächsische Bauordnung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert am 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)

#### Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 – LEP 2013)

SächsGVBl. Jg. 2013 Bl.-Nr. 11 S. 582, Fassung gültig ab: 31.08.2013

#### Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPIG)

vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)

Alle Rechtsgrundlagen gelten in der derzeitigen Fassung.  
Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSEBENEN

#### 3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)

Die Gemeinde Gelenau liegt entsprechend Festlegungskarte 1: Raumstruktur im Verdichtungsraum (Abb. 3) ungefähr mittig zwischen dem Mittelzentrum Annaberg-Buchholz und dem Oberzentrum Chemnitz.

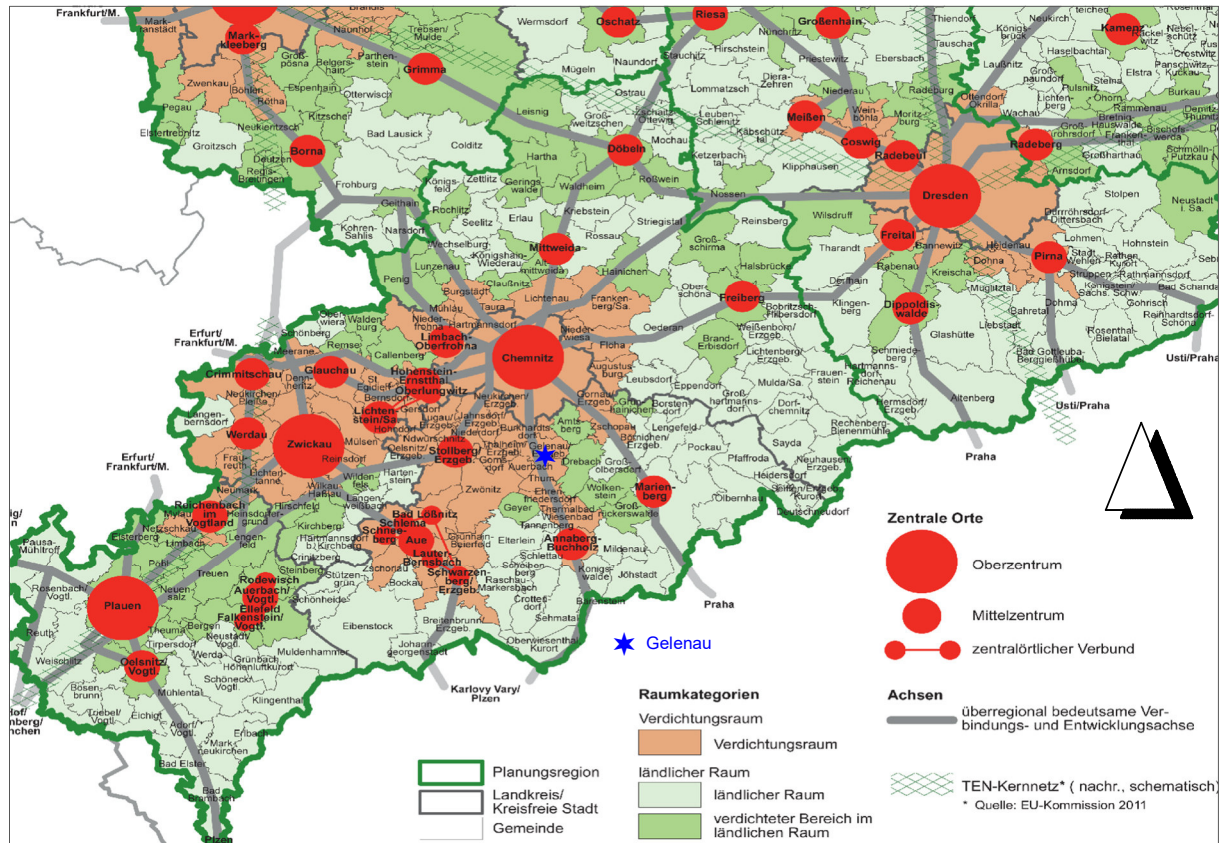


Abb. 3: Auszug aus Festlegungskarte 1 des LEP 2013

Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden bzw. abgebaut,
- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,
- die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie,
- die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.

Mit der Satzung soll eine städtebaulich vertretbare Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig den Zielen des Landesentwicklungsplanes Rechnung getragen werden, insbesondere Ziel Z 2.2.1.7:

- Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierte Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

Mit der Revitalisierung der Brachfläche und der Nutzung von Baulücken im Ort entsprechen die geplanten baulichen Entwicklungen an dieser Stelle den Aussagen des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013).



### 3.2 Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 (RPCE)

Die Gemeinde Gelenau gehört zur Planungsregion Chemnitz. Der am 31.07.2008 öffentlich bekannt gemachte und in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge formt die Ziele und Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 2, 3 ROG) der Raumordnung gemäß dem vorangegangenen LEP 2003 näher aus. In der Karte 2 – Raumnutzung ist das Plangebiet grau als gewerbliche Siedlungsfläche deklariert.

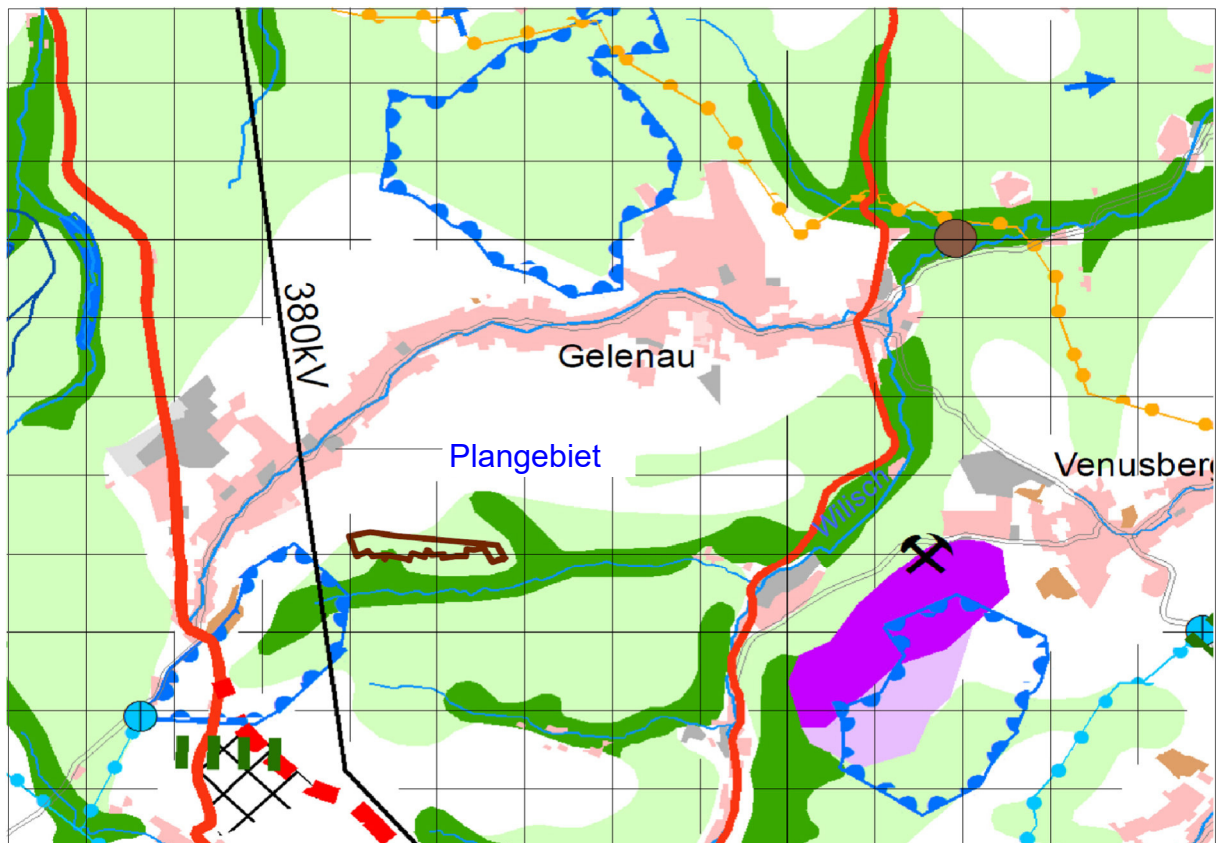


Abb. 4: Auszug RPCE 2008 - Raumnutzungskarte

In der Gemeinde selbst sind die Ortslagen Ober- und Untergelenau als Versorgungs- und Siedlungskerne in nichtzentralörtlichen Gemeinden ausgewiesen ( Z 2.6.3).

Begriff: Versorgungs- und Siedlungskern

Ein Versorgungs- und Siedlungskern einer Gemeinde ist der Ortsteil, der auf Grund seiner bereits vorhandenen Funktionen und entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten, seiner Erreichbarkeit und seiner Verkehrsanbindung durch den ÖPNV die Voraussetzung für die Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung zu den Wohnstandorten bietet.

Die Vorgaben des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge stehen der Planung nicht entgegen.

### 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Die Gemeinde Gelenau besitzt seit dem 18.07.2006 einen genehmigten Flächennutzungsplan. Das Plangebiet liegt in diesem Plan innerhalb eines Mischgebietes. Der Flächennutzungsplan befindet sich jedoch aktuell in Überarbeitung, in welcher das Areal des Bebauungsplans zum Allgemeinen Wohngebiet eingeändert wird. Bezüglich der Änderungen wird auf die Ausführung unter Pkt. 2.1 verwiesen. Außerdem entsprechen auch die Ausführungen im FNP (Ersteller: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz) den notwendigen Anpassungen.

Auszug aus FNP Pkt. 3.7.4 Bestand und Planung gemischter Bauflächen:

Der Schwerpunkt bezüglich der gemischten Baustrukturen liegt insofern auf der Konsolidierung und Entwicklung der Bestandsgebiete und weniger auf der Neuausweisung derartiger Flächen.

Wenn im konkreten Einzelfall ein städtebaulicher Ordnungsbedarf besteht, so sollte auch über den Bestand ein verbindlicher Bauleitplan gelegt werden. Dieser ist dann auch geeignet, eventuelle Nutzungskonflikte zu bewältigen.

Insbesondere die gemischten Bauflächen mit Brachflächenanteilen bedürfen diesbezüglich weiterer städtebaulicher Ordnungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Im Sinne einer nachhaltigen Aufwertung und Stärkung dieser Bereiche sind hier schwerpunkthaft Sanierungs-, Umnutzungs- und Neubaumaßnahmen mit entsprechenden Funktionsunterlagerungen erforderlich.

Industriebrachen sind zu beräumen und sollten in erschlossenen Lagen erneut baulich entsprechend § 6 BauNVO genutzt werden. Zwischenbegrünungen sind möglich.

#### 4. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

In der Gemeinde Gelenau befinden sich wenig verfügbare Reserven für Neubauvorhaben nachgefragter Ein- und Zweifamilienhäuser in attraktiver Lage.

Tabelle 1 – Übersicht über ausgewiesene Wohnbauflächen in Gelenau (Angaben der Gemeinde)

Bauleitplanung	Verfahrensstand	Bemerkungen
Klarstellungssatzung „Louis-Riedel-Weg 39-45“ Flstk. 405/1, 407/1, 406/1, 409a und 409	rechtskräftig seit 27.03.2015	100 % bebaut
Klarstellungssatzung „Louis-Riedel-Weg 9-13“	rechtskräftig seit 29.04.2014	100 % bebaut
Ergänzungssatzung „Am Hang“	rechtskräftig seit 28.02.2006	1 EFH realisiert 1 Baulücke FNP: W
BPL „Ernst-Grohmann-Str. 2“	rechtskräftig seit 28.03.2003	noch Baulücken im WA
Ergänzungssatzung „Straße der Befreiung, Flstk. 970/6 Gem. Gelenau“	rechtskräftig seit 27.02.2003	Nachverdichtungspotential
BPL Nr. 06/99 Wohngebiet „Am Sportareal“	rechtskräftig seit 01.03.2001	realisiert
Ergänzungssatzung „Louis-Riedel-Weg 27-33“	rechtskräftig seit 01.10.2000	90 % realisiert FNP: W

Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist die Schaffung einer Wohnbaufläche für 8 Einzel- und/oder Doppelhäuser. Aus städtebaulicher Sicht ist mit dem Abbruch der Restruinen und die Nutzung der brachliegenden Grundstücke innerhalb der bebauten Ortslage für die neue Wohnbebauung äußerst positiv zu bewerten.

Es handelt sich hier um keine Neuinanspruchnahme von Flächen für die Besiedlung, sondern um eine Nutzung von Boden, der bereits anthropogen vorbelastet ist.

Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Neubebauung in Form von freistehenden ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern vor, welche sich in ihrer Gestalt und Höhe an der umgebenden Wohnbebauung orientieren sollen.

Stellplätze für den Eigenbedarf sind auf den Grundstücken zu realisieren, so dass eine Beeinträchtigung des näheren Umfeldes durch den ruhenden Verkehr ausgeschlossen werden kann. Um den Bedarf an öffentlichen Parkplätzen abzudecken – auch hinsichtlich der Baugebietsnähe zu Schule und Kindertageseinrichtungen – wird das straßenangrenzende nördlichste Flurstück als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgelegt.

Als Abgrenzung zur Straße und zwischen Wohngebiet und Parkfläche dienen öffentliche Grünflächen.



#### 4.1 Bedarfsbegründung

Die Einwohnerentwicklung in Gelenau ist, das ist abgesehen von den Großstädten regionstypisch, seit langer Zeit rückläufig. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt und die Gemeinde stellt sich zwangsläufig den Anforderungen des demografischen Wandels. Zur langfristigen Stabilisierung der Einwohnerzahlen können familienfreundliche Wohnverhältnisse mit gut erreichbarer Infrastrukturausstattung in der Kommune beitragen. Ziel der Gemeinde Gelenau ist, vor allem junge Familien im Ort zu halten, rückkehrwillige Familien zu unterstützen und neue Familien für eine ländliche Region zu begeistern, die mit Grund- und Oberschule, Kindertageseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Freizeitanlagen punkten kann.

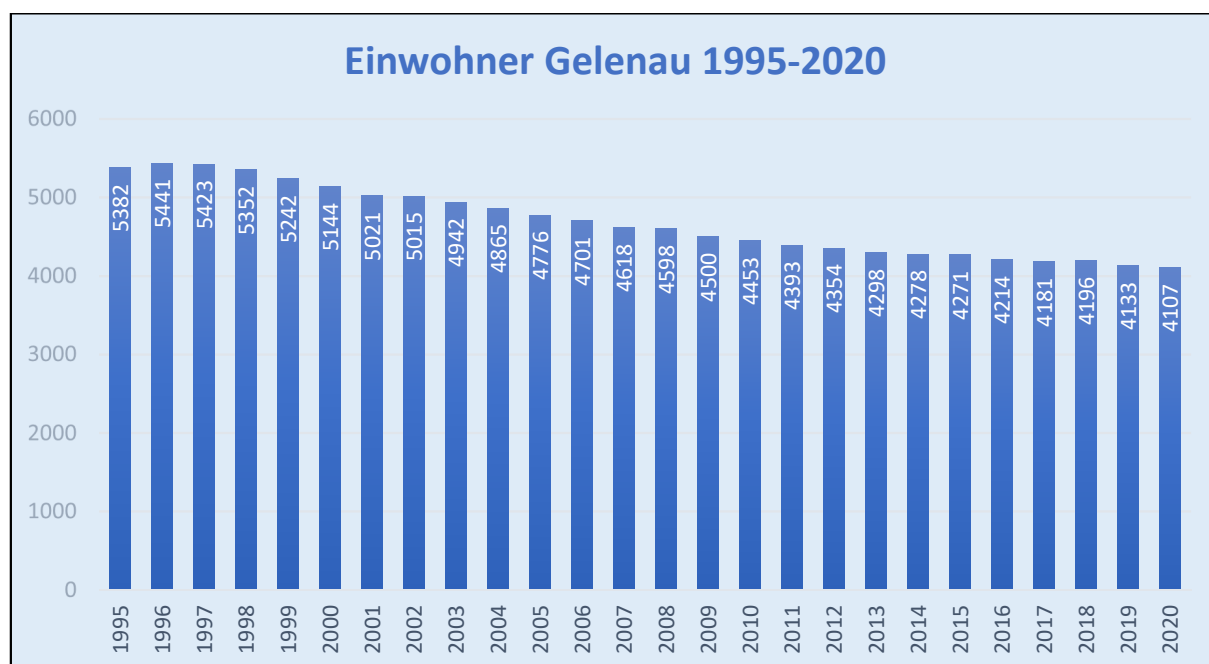


Abb. 5: Einwohnerentwicklung

Neubau geht oft ungeachtet sich stetig verschärfender energetischer Anforderungen an die Wohngebäude mit einem weiteren Anstieg der Wohnfläche pro Einwohner einher. Dieser relative Luxus ist für Teile der Bevölkerung ein finanzierbarer Standard. Vor diesem Hintergrund sollen am Standort auch größere Baugrundstücke angeboten werden.

#### 4.2 Planungsalternativen

Der Verzicht auf die Planung kann neben den Gründen des wirtschaftlichen Strukturwandels – Umwandlung brach liegender ehemaliger Gewerbeflächen in Wohnbauflächen – auch aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die Eigenentwicklung der Gemeinde zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur unter den Bedingungen des demografischen Wandels nicht in Betracht gezogen werden. Auch der Landesentwicklungsplan LEP 2013 erkennt „Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse“ an. Unabhängig von der Anziehungskraft urbarer Zentren besteht die Stärke kleinerer Kommunen gerade darin, das vor allem von Familien mit Kindern nachgefragte Wohnen im Grünen anbieten zu können. Durch einfachen Generationswechsel im Bestand kann das derzeit in der Praxis nicht erreicht werden.

#### 4.3 Prognose bei Ausbleiben der Planung

Im Falle eines Ausbleibens der Planung könnten sich am vorhandenen Standort die brachgefallenen Nutzungen verstetigen und die städtebaulichen Missstände sukzessiv verschlechtern. Diese hätten negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld sowie auf den Freizeit- und Erholungswert der Flächen.

## 4.4 Erschließung

### 4.4.1 Straßen- und medienseitige Erschließung

Der verkehrstechnische Anschluss des Plangebietes erfolgt über eine mittig im Geltungsbereich angeordnete neue Stichstraße mit Wendehammer von der Straße der Einheit ausgehend. Aufgrund der vorhandenen Geländeneigung und zur Verkehrsberuhigung wurde bewusst kein Anschluss an den Louis-Riedel-Weg geplant. Eine Wendeschleife ist aufgrund beengter Platzverhältnisse nicht angemessen.

Eine vom Sozialverband VdK Sachsen e.V. andiskutierte Bushaltestelle des örtlichen Busverkehrs kann aus diesem Grund im Stichstraßenbereich nicht realisiert werden.

Seitens der Gemeinde kann eine solche außerhalb des Plangebietes auf der Straße der Einheit in der Nähe der Wohngebietszufahrtsstraße realisiert werden.

In dieser Erschließungsstraße werden sämtliche Medien, die von der Straße der Einheit angebunden werden können, bis zu den einzelnen Flurstücken verlegt (Elt, Trinkwasser, Gas, Telekom, Abwasser). Die im Baugebiet vorhandenen und erdverlegten Eltkabel werden zum Einen umverlegt und durch Leitungsrechte geschützt, zum Anderen sind nicht mehr benötigte Leitungen zu entfernen.

Die Abwasserbehandlung erfolgt über die zentrale Kläranlage des Ortes. Regenwasser wird im Trennsystem abgeführt und direkt in den Dorfbach geleitet.

Der rechnerische Nachweis, dass für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser keine Reinigungs- und Regenrückhaltmaßnahmen erforderlich werden, ist der Begründung als Anlage 4 – Wassertechnische Berechnungen beigefügt.

Die Erschließung des Plangebietes inklusive weiterführender Anschlüsse Richtung Louis-Riedel-Weg ist in Anlage 5 – Entwurf für Erschließung dargestellt.

### 4.4.2 Abfallentsorgung und Löschwasserversorgung

Vom Abfallentsorgungsunternehmen besteht für eine grundstücksnahe Entsorgung der künftigen Wohnobjekte für die Zufahrt zu den Müllbehälterstellplätzen die Forderung, dass ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeuges zu vermeiden ist. Die Stichstraße in das Wohngebiet wurde aus Platzgründen mit einem Wendehammer angelegt, so dass die Abfallsammelbehälter am jeweiligen Entsorgungstag an die Straße der Einheit zu stellen sind.

Für die Löschwasserversorgung sind die Unterflurhydranten Nr. 38, Emil-Werner-Weg 74 mit 96 m<sup>3</sup>/h Entnahmemenge und Nr. 95, Straße der Einheit 230 mit 48 m<sup>3</sup>/h Entnahmemenge (bei jeweils 1,5 bar Restdruck) vorgesehen. Es obliegt jedoch der Kommune durch eine vertragliche Vereinbarung mit der ETW GmbH die Löschwasserversorgung abzusichern. Für das Wohngebiet sind lt. Aussage LRA Erzgebirgskreis / Abteilung Brandschutz 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend.

## 5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

### 5.1 Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergibt sich die nachfolgende Flächenbilanzierung:

Tabelle 2: Überschlägige Flächenbilanz (bei den Werten handelt es sich lediglich um ca.-Angaben)

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 7320 m <sup>2</sup>	
- davon überbaubare Grundstücksfläche	- ca. 2930 m <sup>2</sup>	40 % von WA
- davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	- ca. 4390 m <sup>2</sup>	60 % von WA
Verkehrsfläche	ca. 1740 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>	
<b>Plangebietsgröße</b>	<b>ca. 9280 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



## **5.2 Textliche und zeichnerische Festsetzungen einschließlich Begründung**

### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Hinsichtlich der vorhandenen, geplanten und zu erwartenden Nutzung wird die Baufläche im Geltungsbereich des Baubauungsplans als WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:

- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zugelassen sind nur die nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Pkt. 2.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen in der geplanten städtebaulichen Entwicklung sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Begründung:

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche WA soll durch die vorliegende Planung die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken im Ort bedienen. Auf der Fläche können 8 Eigenheime oder eventuell sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gebaut werden.

Eine durch diese Planung mögliche Bebauung sichert eine lockere Bebauungsstruktur in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.

Für Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewebes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist die Größe des Plangebietes nicht geeignet. Außerdem würde durch den betriebsbedingten Kfz-Verkehr die beabsichtigte ruhige Wohnsituation beeinträchtigt.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

#### **und Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

#### Festsetzungen entsprechend Nutzungsschablone Allgemeines Wohngebiet:

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 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Anzahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern und Doppelhaushälften wird auf zwei begrenzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.

#### Begründung:

Einzel- und Doppelhäuser und eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei offener, zweigeschossiger Bauweise entspricht dem Ortscharakter der vorhandenen, angrenzenden Bebauung. Neben der Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild sind Festsetzungen vorgesehen, die eine hohe Nutzungsqualität (z.B. Belüftung und Besonnung) ermöglichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausschluss der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt aus Gründen des Bodenschutzes hinter den gesetzlichen Möglichkeiten zurück.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelwohngebäude zulässig. In Doppelhaushälften könnte jeweils eine Wohnung mit Einliegerwohnung, also ebenfalls 2 Wohnungen entstehen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird der Errichtung von überdimensionierten Gebäuden entgegengewirkt, wodurch der geplante aufgelockerte Gebietscharakter (einschließlich Umfeld) gewahrt wird. Gleichzeitig werden Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen vermieden, die nach der aktuellen Rechtsauffassung ebenfalls als Einzelhäuser bewertet werden könnten.

**5.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 13 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb, PKW-Stellplätze dagegen sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufelder zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Treppen, Terrassen und Hauseingänge ist ausnahmsweise bis zu 1,50 m zulässig.

Begründung:

Diese Festsetzung wird getroffen, um bei den langgezogenen Grundstücken einen Bebauungsabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5 m einzuhalten zu können, in welchem neben der Vorgarten- und Zufahrtsgestaltung die Stellplätze sowie die Nebenanlagen, die der Versorgung der Grundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser und zur Abwasserableitung dienen, zulässig sind.

**5.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht gilt für Träger und Anbieter aller zur Versorgung des Bebauungsareals notwendigen Medien, wie z.B. Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas und Telekom in der Zufahrtsstraße sowie für Anschlüsse im Louis-Riedel-Weg und die vorhandenen Leitungen für Nachbargrundstücke.

Begründung:

Diese Festsetzungen dienen zum Einen der Sicherung vorhandener sowie zur notwendigen Verlegung neuer Medien im Plangebiet und darüber hinausreichender späterer Planungen südlich des Louis-Riedel-Weges.

**5.3 Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen einschl. Begründung**

Die Gemeinde Gelenau verfügt über keine örtlichen Bauvorschriften oder Gestaltungssatzungen, die für das gesamte Gemeindegebiet gelten.

Um eine städtebauliche geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Struktur zu unterstützen und Fehlentwicklungen zu vermeiden, wurden die Festlegungen in Anlehnung der Umgebungsbebauung getroffen.

**5.3.1 Festsetzungen für Dächer im Allgemeinen Wohngebiet (WA):**

- Zulässig sind Sattel-, Pult und Walmdächer mit Dachneigung 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. Spiegelfnde oder glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Der Einsatz von Solaranlagen auf Dachflächen ist zulässig.



Begründung:

Die Dächer prägen das städtebauliche Erscheinungsbild aus der Ferne. Daher sind für die Gestaltung der Dachlandschaft in der Regel geneigte Dächer vorzusehen. Als Dachformen sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Mit den Dachneigungen ist mit 10° bis 48° ein ausreichender Gestaltungsspielraum gegeben.

*Ausnahmsweise sind auch Flachdächer zulässig.*

Die Dacheindeckungen mit harter Dacheindeckung sind farblich auf die als ortstypisch anzusehenden Farbreihen rotbraun und anthrazit begrenzt.

Solaranlagen sind unabhängig von ihrer Gestaltung uneingeschränkt zulässig, da ihre optimale Funktionsweise vordringlich ist.

**5.3.2 Festsetzungen für Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet (WA):**

Zulässig sind: Putzausführungen, Holzfassaden oder verschiefterte Flächen

Begründung:

Bei den Fassaden sind neben Putzausführungen auch Holzfassaden oder verschiefterte Fläche als ortstypische Gestaltung zulässigen Hinblick auf die Umgebungsbebauung.

**5.3.3 Festsetzungen Grundstückseinfriedungen**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Grundstückseinfriedungen aus Holz und Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken herzustellen. Die Höhe von Grundstückseinfriedungen ist bis max. 1,10 m und mit 0,5 m Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Begründung:

Diese Festsetzung soll eine ortsbildgerechte Gestaltung der Einfriedung entsprechend der vorhandenen ortstypischen Struktur unterstützen und Fehlentwicklungen vermeiden. Der lichte Raum der Straße verbreitert sich somit um 1,0 m, so dass bei Winterdienst – Räumeeinsätzen mit weniger Beschädigungen zu rechnen ist.

**5.3.4 Verkehrsflächen**

Im Plangebiet werden eine Erschließungsstraße als Stichstraße, ein hauptstraßenbegleitender Gehweg und eine öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Begründung:

Die äußere straßenverkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt ausschließlich über die Straße der Einheit und soll nur den Anwohnern und Besucher vorbehalten sein. Der neu zu gestaltende Gehweg wird im Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße unterbrochen, um eine öffentliche Einfahrt zu deklarieren. Die Straßenbreite im Zufahrtbereich wird mit 6 m reichlich ausgelegt, dafür wird kein zusätzlicher Gehweg ausgebildet. Im Wendehammerbereich, für 3-achsige Müllfahrzeuge konzipiert, reduziert sich die Breite auf 4,75 m.

Die als Parkfläche ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche kann hingegen nur von der vorhandenen Nachbarzufahrt erreicht werden. Eine Verbindung zur Stichstraße des Plangebietes wurde nicht vorgesehen, um keinen Durchgangsverkehr in der Wohngebietszufahrt zu generieren, ein Zugang ist jedoch sinnvoll. Die Parkfläche dient der Gemeinde zur Abdeckung erforderlicher PKW-Stellplätze für nahegelegene öffentliche Einrichtungen.

### **5.3.5 Grünflächen**

Im Satzungsgebiet wurden öffentliche Grünflächen als Verkehrsgrün festgelegt im Bereich zwischen Gehweg und Allgemeinem Wohngebiet (WA) und Parkfläche sowie zwischen Parkfläche und Allgemeinem Wohngebiet (WA). Vor allem die Streifen parallel zum Gehweg dienen der Sichtfreihaltung im Straßeneinmündungsbereich und dürfen nur mit max. 0,60 m wachsenden Bodendeckern, Sträuchern, Stauden oder Gräsern bepflanzt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze und Zufahrten genutzten Grundstücksflächen als private Grünflächen auszulegen und zu unterhalten.

Standortheimische Bäume und Sträucher sind stets zu bevorzugen. Gleichzeitig werden dekorative Züchtungen zur gebäudenahen Grundstücks- bzw. zur Straßenbegrünung nicht explizit ausgeschlossen. Besonders die einheimischen Arten gewährleisten eine Integration des Vorhabens in das Ortsbild sowie Natur und Landschaft. Die Artenliste gemäß Anlage 1 dieser Begründung trägt als Positivliste im öffentlichen Raum rechtlich verbindlichen, ansonsten empfehlenden Charakter, d.h. sie wird durch diese Satzung bei privaten Anpflanzungen nicht einklagbar.

#### Begründung:

Diese Festsetzung wird getroffen, um eine angemessene gärtnerische Gestaltung und Pflege der Freiflächen im Plangebiet zu regeln und sie dient der Verminderung der Bodenversiegelung sowie der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

## **6. UMWELT- UND NATURSCHUTZ**

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist von mehreren Voraussetzungen abhängig, die hier gegeben sind:

- Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen nicht.

Im Verfahren nach § 13a BauGB sind ein Umweltbericht, eine Umweltprüfung und die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

## **7. AUSWIRKUNG DER PLANUNGEN**

### **7.1 Ausgangssituation**

Durch den Bebauungsplan werden ca. 0,90 ha bisher gewerblich genutzte Fläche überplant (siehe hierzu Anlage 2).

Vom LRA Erzgebirgskreis Abteilung Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz dokumentieren nachfolgende Ausführungen die derzeitige Situation hinsichtlich Bodenschutz / Altlasten:

Das Plangebiet für den Bebauungsplan ist derzeit als Altlastverdachtsfläche mit der Bezeichnung „Ehemalige Strumpffabrik GELKIDA“ unter der Altlastkennziffer (AKZ) 21200002 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst.

Für den gesamten Altstandort wurde 2011 im Rahmen der Altlastenbehandlung eine Orientierende Untersuchung (OU) durchgeführt.

Weiterhin wurden aufgrund einer Havarie im Jahr 2019 durch das Landratsamt Erzgebirgskreis, Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz, Sofortmaßnahmen zur Gefahrabwehr nach Polizeirecht in Verbindung mit dem Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) ausgeführt.

Die im Dachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz vorliegenden Unterlagen zu den durchgeführten Erkundungen und zur Dokumentation der Havariemaßnahme können bei Bedarf im Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz eingesehen werden.



Zum bis dato erreichten Bearbeitungsstand im Rahmen der durchgeführten Maßnahmen zur Altlastenerkundung und der anlässlich von Havarien durchgeführten Gefahrenabwehrmaßnahmen ist festzustellen, dass trotz der Beseitigung der Schadstoffquellen (Erdtanks) für die aufgetretenen Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe im Bereich der ehemaligen Tanks (Altlastenverdachtsfläche Nr. 1) noch Restbelastungen im Boden vorhanden sind.

Die Ausdehnung der Restkontamination kann nach dem vorliegenden Kenntnisstand wahrscheinlich bis unterhalb der nordwestlich bis nördlich angrenzenden Gebäudereste reichen. Hier konnte aufgrund der Bebauung mit den durchgeführten Erkundungsmaßnahmen bis dato keine Abgrenzung erfolgen.

Die für die vorbereitenden Rückbau- und Baumaßnahmen im Rahmen der geplanten Erschließung des Grundstückes und Nachnutzung als Wohngebiet zu beachtenden bodenschutzrechtlichen Anforderungen können erst nach Vorlage von konkreten Planungsunterlagen zur Flächengestaltung durch den Bau- / Erschließungsträger mitgeteilt werden.

Für diese Maßnahmen wird die Einbeziehung einer altlastenfachlichen Baubegleitung erforderlich.

In Abstimmung mit Unterer Baubehörde, Unterer Denkmalschutzbehörde und dem Referat Umwelt des Landratsamtes Erzgebirgskreis erfolgt der Komplettabbruch inklusive Fundamente und sonstiger unterirdischer Anlagen, die Entsorgung des Bauschuttes und die Herrichtung des Geländes mit unbelastetem Bodenmaterial inklusive Mutterbodenauftrag mit Grasansaat. Mit der Brachflächenrevitalisierung wird den Zielen des Umwelt- und Bodenschutzes entsprochen.

Die Maßnahme dient der Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Bodens hinsichtlich seines Speicher-, Filter- und Puffervermögens mit seiner Bedeutung für Grundwasserneubildung, -filtration und Speicherung von Regenwasser.

Für die künftigen Bauherren und Nutzer sind nachfolgende Beeinträchtigungen auszuschließen.

## **7.2 Planungsgrundlage**

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Gemäß Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013) zählt eine Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme durch eine Revitalisierung von Brachflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Orte zu den Schwerpunktzielen.

## **7.3 Umweltrelevante Auswirkungen**

Durch die Umsetzung der Planung wird ein Anteil von dem nach der Rekultivierung als unversiegelt einzustufenden Grund und Boden in Anspruch genommen. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen erfolgten unter umweltschutzbedingten Aspekten zum Schutz von Boden und Grundwasser.

Mit den Festsetzungen zur Bebauung im Plangebiet:

- Grundflächenzahl 0,4 ohne Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
- wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten, Wege, Lager- und Stellflächen

wird sichergestellt, dass ca. die Hälfte des Plangebietes als öffentliche oder private Grünflächen weiter entwickelt und etwa ein Viertel der Fläche nur bis zu maximal 50 % teilversiegelt werden (siehe hierzu Anlage 3).

## **7.4 Zusammenfassung / Planungsziel**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung sowie Nachverdichtung einer Fläche innerhalb der Gemeinde Gelenau zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen im Innenbereich bereitzustellen und zu sichern.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung ermöglichen mit dem geringsten nötigen Eingriffen in den Naturhaushalt.

## **8. HINWEISE**

### **8.1 Bodenschutz**

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Für den Neubau von Eigenheimen werden standortkonkrete Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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.

### **8.2 Feuerungsanlagen**

Bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist die Abstandsregelung nach BundesimmissionsschutzVO einzuhalten.

### **8.3 Bergbau / Altbergbau**

Das Plangebiet liegt in der Nähe eines Gebietes, in dem bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Gebiet selbst sind keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen bekannt.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

### **8.4 Radonschutz**

Das Plangebiet liegt, geogen bedingt, in einem Radonvorsorgegebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft auftreten. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die entsprechende EU-Richtlinie nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m<sup>3</sup>, oberhalb dieses Wertes werden Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV [3] durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten und der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
5. Einsatz diffusionshemmender, konventionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

### **8.5 Geologie**

Für Neubaumaßnahmen werden der Bauherrschaft zu einer sicheren Planung und zur Reduzierung des Baugrundrisikos standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Eine Neuregelung im Geologiedatengesetz (GeoIDG) erfordert eine Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung, das heißt, dass geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen nach GeoIDG dem LfULG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen sind (§ 8 GeoIDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen

und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an diese Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

Vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Sachsen wurden noch folgende Ausführungen übermittelt:

#### **8.5.1 Geologische und hydrogeologische Standortverhältnisse**

Aus geologischer Sicht wird der nördliche und nordwestliche Planungsbereich nach (Datenbanken geolog. Karte GK 50 – Erzgebirge / Vogtland, Blatt Stollberg, Nr. 4552) zuoberst durch die Lage in der Aue des Gelenaubaches beeinflusst. Im Auenbereich werden oberflächlich lokal begrenzt Auelehme über fluvialem Sand und Kies erwartet. Außerhalb der Talau werden im natürlichen geologischen Profil unter einem Mutterboden eiszeitlicher Hanglehm oder Hangschutt anstehen. Infolge entsprechender Grundstücksvornutzung sind oberflächlich anthropogene Auffüllungen zu erwarten. Der Festgesteinsuntergrund im Planungsbereich wird von metamorphen Gesteinen des Ordoviziums, hier Phyllite bis Glimmerschiefer mit Einschaltungen von Quarzit (Äquivalente der Frauenbach-Gruppe) gebildet. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht bedeckt.

Die Bachkiese und -sande der Aue stellen aus hydrogeologischer Sicht einen lokalen, oberflächennahen Grundwasserleiter dar. Hier ist ein zusammenhängender Grundwasserhorizont zu erwarten. Im Auenbereich sind oberflächennahe Grundwasseranschnitte und je nach lehmiger Überdeckung gespannte Grundwasserverhältnisse möglich.

Außerhalb der Bachau wird oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss in den rolligen Auffüllungen, dem Hangschutt und in der rolligen Verwitterungszone erwartet. Der Zwischenabfluss folgt der Morphologie in Richtung Vorfluter. Das Bachgrundwasser und der Zwischenabfluss unterliegen jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Perioden zu erwarten.

Das unverwitterte Festgestein stellt einen Kluftgrundwasserleiter dar, in welchem Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Kluft- und Störungsbereichen zirkuliert.



ANLAGE 1:

## ARTENLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN

### ARTENLISTE A – STANDORTHEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER

Bäume 1: Ordnung (Mindestgröße: Hochstamm 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm Höhe):

Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Ulmus glabra	(Berg-Ulme)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)

Bäume 2: Ordnung (Mindestgröße: Heister 125/150 cm, Strauch 60/100 cm)

Betula pendula	(Gemeine Birke)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Sorbus aucuparia	(Gemeine Eberesche)
Prunus padus	(Gemeine Trauben-Kirsche)
Malus sylvestris	(Wild-Apfel)
Pyrus pyraeaster	(Wild-Birne)

Sträucher:

Corylus avellana	(Gemeine Hasel)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Crataegus laevigata	(Zweigrifflicher Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Lonicera nigra	(Schwarze Heckenkirsche)
Ribes uvacrispa	(Wilde Stachelbeere)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Rosa subcanina	(Falsche Hunds-Rose)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Sambucus racemosa	(Traubenholunder)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze.

### ARTENLISTE B – SONSTIGE BÄUME, STRÄUCHER UND GEBÜSCH

Bäume (Mindestgröße: 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm Höhe):

Aesculus hippocastanum „Baumannii“	(gefülltblühende Roßkastanie)
Aesculus x carnea 'Briotii'	(Scharlach-Roßkastanie)
Tilia europaea	(Holländische Linde)
Corylus colurna	(Baum-Hasel)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	(Echter Rotdorn)
Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)

Sträucher (Mindestgröße: 60/100 cm, 2fach verpflanzt):

Forsythia spec.	(Forsythie)
Deutzia spec.	(Deutzia in Sorten)
Philadelphus spec.	(Pfeifenstrauch in Sorten)
Hydrangea spec.	(Hortensie)
Potentilla spec.	(Fingerstrauch)
Genista germanica	(Dt. Ginster)
Rosa spec.	(Rosen in Sorten)

**LISTE C – GEHÖLZE FÜR GESCHNITTENE HECKEN**

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Taxus baccata	(Gemeine Eibe)
Crataegus spec.	(Weißdorn in Sorten)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Buxus sempervirens	(Gewöhnlicher Buchsbaum)

**LISTE D – ARTENNEGATIVLISTE**

Cotoneaster spec.	insbesondere Bodendecker
Chamaecyparis spec:	Scheinzypressen
Juniperus spec.	Zypressengewächse
Picea spec.	Fichten / Silber-/ Blau-/ Stehfichten
Thuja spec.	Lebensbäume / Zypressengewächse

Die Arten der Artenliste D sollen keine Verwendung finden.

ANLAGE 2:

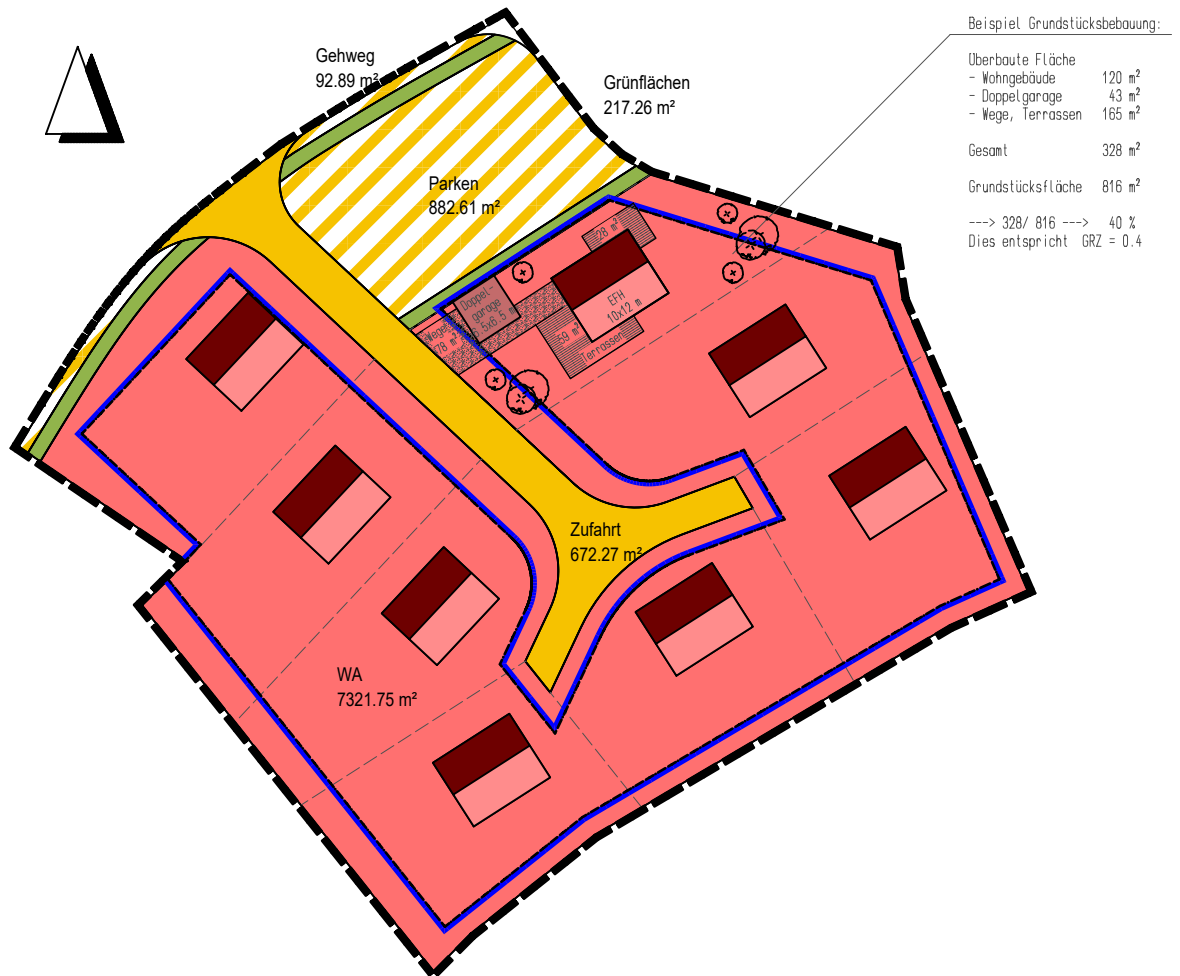
# EHEMALIGE GEWERBLICHE BEBAUUNG/ STAND ABBRUCH





# FLÄCHENBELEGUNG/ MAXIMALE VERSIEGELUNG

Festsetzung Grundflächenzahl 0,4 ohne Überschreitung nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO



Flächennutzung im Plangebiet	Fläche	Anteil	Versiegelung
Verkehrsfläche Zufahrt (Asphalt)	672 m <sup>2</sup>	7,2 %	100 %
Verkehrsfläche Gehweg (Pflaster)	93 m <sup>2</sup>	1,0 %	50 %
Verkehrsfläche Parken (Pflaster)	883 m <sup>2</sup>	10,0 %	<= 50 %
WA - überbaubare Grundstücksfläche	2930 m <sup>2</sup>	31,6 %	
davon Gebäude max. ca. 50%	1465 m <sup>2</sup>	15,8 %	100 %
davon Wege, Stellplätze... ca. 50%	1465 m <sup>2</sup>	15,8 %	<= 50 %
WA - nicht überbaubare Grundstücksfläche	4390 m <sup>2</sup>	47,3 %	0 %
Grünfläche	220 m <sup>2</sup>	2,4 %	0 %

Zusammenstellung nach Versiegelungsvariante:

- Vollversiegelung	23 %
- Teilversiegelung	27 %
- ohne Versiegelung	50 %

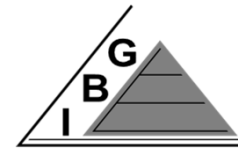
ANLAGE 4:

# WASSERTECHNISCHE BERECHNUNGEN

Inhalt:

Berechnungen von Anlagen zur Einleitung von Niederschlagswasser  
in ein Oberflächengewässer (11 Seiten)

- Örtliche Regendaten zur Bemessung
- Ermittlung der abflusswirksamen Flächen  $A_u$
- Berechnung der Vollfülleistung einer Rohrleitung mit Kreisquerschnitt  
nach Prandtl-Colebrook
- Hydraulische Gewässerbelastung nach Merkblatt DWA-M 153
- Bewertungsverfahren nach Merkblatt DWA-M 153
- Anlage 1:  
Arbeitskopie B-Planzeichnung (verkleinert) mit Bemessungsflächen



Ingenieurbüro Gerlach  
Objekt-Nr.: 18/18

# Berechnung von Anlagen zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer

22.03.2022

## Projektbezeichnung:

Entwässerung Bebauungsgebiet "An der oberen Schule"  
09423 Gelenau

## Auftraggeber:

Günther & Ihle Verwaltungs GmbH  
Plantagenstraße 25  
09217 Burgstädt

## Aufgestellt:

Ingenieurbüro Gerlach  
Hauptstraße 2  
09430 Drebach  
**K. Hirt**  
**Dipl.-Ing.**



## Hinweise/ Erläuterungen zur Berechnung

### 1.) Allgemeines

Für das geplante Bebauungsgebiet "An der obere Schule" in Gelenau ist eine Erschließung der Abwasser erforderlich. Für den Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer werden die Flächen des B-Planes hinzugezogen (Anlage 1).

Die Erschließung wird im gesamten Baugebiet neu geregelt. Regen und Schmutzwasserkanäle neu konzipiert. Das anfallende Regenwasser soll in einen Kanal gesammelt und über die K7105 (Straße der Einheit) in den Gelenaubach eingeleitet werden.

### 2.) Bemessung

Zur Bemessung wurden die Wohnbauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sowie die Erschließungsstraße (Straßenverkehrsfläche) hinzugezogen. Die Flächenangaben sind aus dem Bebauungsplan entnommen. Der B-Plan ist noch nicht rechtsgültig.

Der Versiegelungsgrad der Wohngebietsfläche ist mit 0,4 festgesetzt. Die Verkehrsfläche soll mit Asphalt ausgebildet werden, ein Versiegelungsgrad von 0,9 wurde angenommen.

### 3.) Qualitative Gewässerbelastung

Gemäß dem Merkblatt DWA-M 153 wurde die Gewässerbelastung überprüft. Eine Reinigung der Straßenwasser ist nicht erforderlich.

### 4.) Quantitative Gewässerbelastung

Gemäß dem Merkblatt DWA-M 153 wurde die hydraulische Gewässerbelastung überprüft. Eine Rückhaltung ist nicht erforderlich.

## Örtliche Regendaten zur Bemessung

Datenherkunft / Niederschlagsstation	09430 Drebach
Spalten-Nr. KOSTRA-DWD	60
Zeilen-Nr. KOSTRA-DWD	59
KOSTRA-Datenbasis	1951-2010
KOSTRA-Zeitspanne	Januar - Dezember

Regendauer D in [min]	Regenspende $r_{D(T)}$ [l/(s ha)] für Wiederkehrzeiten		
	T in [a]		
	1	2	5
5	227,4	297,0	385,0
10	176,0	221,9	284,1
15	143,0	179,6	229,8
20	121,0	152,1	194,4
30	91,6	117,4	150,9
45	67,7	88,0	114,8
60	53,5	70,8	93,8
90	40,2	52,6	69,1
120	32,7	42,7	55,8
180	24,4	31,7	41,1
240	19,9	25,6	33,2
360	15,0	19,1	24,5
540	11,2	14,2	18,2
720	9,1	11,6	14,6
1080	6,8	8,6	10,8
1440	5,6	6,9	8,7
2880	3,3	4,3	5,5
4320	2,4	3,2	4,2

**Bemerkungen:**

Daten mit Klassenfaktor gemäß DWD-Vorgabe oder individuell

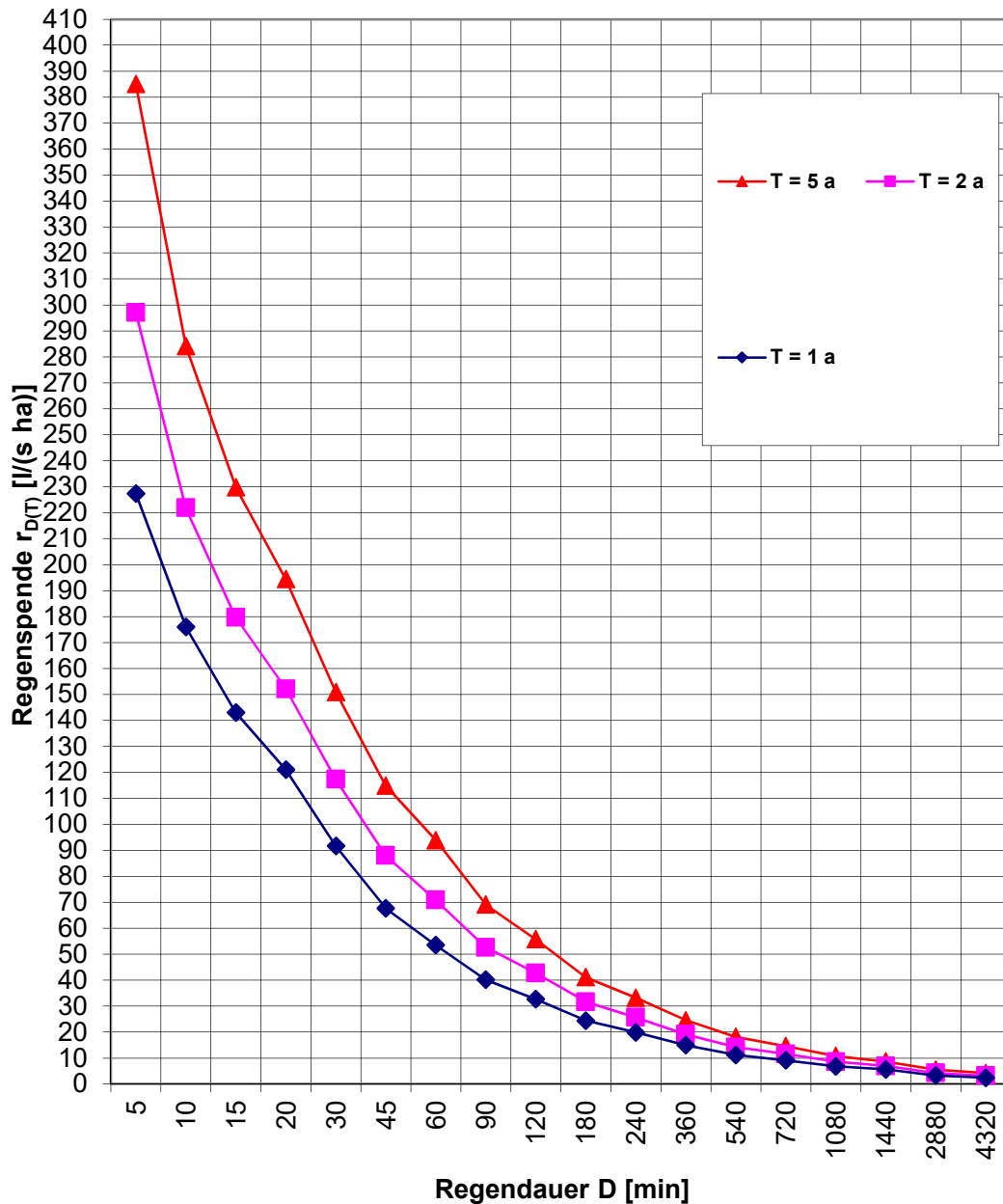
Folgende Toleranzbeträge wurden auf die importierten Regenspenden beaufschlagt:

10 % für T = 1 a, 10 % für T = 2 a 10 % für T = 5 a

## Örtliche Regendaten zur Bemessung

Datenherkunft / Niederschlagsstation	09430 Drebach
Spalten-Nr. KOSTRA-DWD	60
Zeilen-Nr. KOSTRA-DWD	59
KOSTRA-Datenbasis	1951-2010
KOSTRA-Zeitspanne	Januar - Dezember

### Regenspendenlinien



**Ermittlung der abflusswirksamen Flächen  $A_u$   
B-Plan "An der oberen Schule"**

Flächentyp	Art der Befestigung mit empfohlenen mittleren Abflussbeiwerten $\Psi_m$	Teilfläche $A_{E,i}$ [m <sup>2</sup> ]	$\Psi_{m,i}$ gewählt	Teilfläche $A_{u,i}$ [m <sup>2</sup> ]
Schrägdach	Metall, Glas, Schiefer, Faserzement: 0,9 - 1,0			
	Ziegel, Dachpappe: 0,8 - 1,0			
Flachdach (Neigung bis 3° oder ca. 5%)	Metall, Glas, Faserzement: 0,9 - 1,0			
	Dachpappe: 0,9			
	Kies: 0,7			
Gründach (Neigung bis 15° oder ca. 25%)	humusiert <10 cm Aufbau: 0,5			
	humusiert >10 cm Aufbau: 0,3			
Straßen, Wege und Plätze (flach)	Asphalt, fugenloser Beton: 0,9	672	0,90	605
	Pflaster mit dichten Fugen: 0,75			
	fester Kiesbelag: 0,6			
	Pflaster mit offenen Fugen: 0,5			
	lockerer Kiesbelag, Schotterrasen: 0,3			
	Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine: 0,25			
	Rasengittersteine: 0,15			
B-Plan	Wohnflächen 0,4	7.322	0,40	2.929
Gärten, Wiesen und Kulturland	flaches Gelände: 0,0 - 0,1			
	steiles Gelände: 0,1 - 0,3			

<b>Gesamtfläche Einzugsgebiet <math>A_E</math> [m<sup>2</sup>]</b>	<b>7.994</b>
<b>Summe undurchlässige Fläche <math>A_u</math> [m<sup>2</sup>]</b>	<b>3.534</b>
<b>resultierender mittlerer Abflussbeiwert <math>\Psi_m</math> [ - ]</b>	<b>0,44</b>

**Bemerkungen:**

Flächen wurden aus B-Plan entnommen (per CAD ermittelt - siehe Anlage 1)



## Berechnung der Vollfülleistung einer Rohrleitung mit Kreisquerschnitt nach Prandtl-Colebrook

Ingenieurbüro Gerlach  
Hauptstraße 2  
09430 Drebach

### Auftraggeber:

Günther & Ihle Verwaltungs GmbH  
Plantagenstraße 25  
09217 Burgstädt

### Rohrleitung

Entwässerung Baugebiet "An der oberen Schule"  
09423 Gelenau

### Eingabedaten:

$$Q_{\text{voll}} = \pi * d^2/4 * (-2 * \lg [(2,51 * \nu / d / (2g * I_E * d)^{0,5}) + k_b / (3,71*d)]) * (2g * I_E * d)^{0,5} * 1000$$

$$Q_{\text{Bem}} = A_u * r_{D(n)} / 10000 + Q_{\text{zu}}$$

Einzugsgebietsfläche	$A_E$	m <sup>2</sup>	7.994
Abflussbeiwert gem. Tabelle 2 (DWA-A 138)	$\Psi_m$	-	0,44
undurchlässige Fläche	$A_u$	m <sup>2</sup>	3.534
konstanter Zufluss	$Q_{\text{zu}}$	l/s	0,00
Innendurchmesser Rohr mit Kreisquerschnitt	$d$	mm	200
Kinematische Viskosität	$\nu$	m <sup>2</sup> /s	1,31E-06
Fallbeschleunigung	$g$	m/s <sup>2</sup>	9,81
Sohlgefälle Rohrleitung	$I_l \approx I_E$	%	5,00
betriebliche Rauheit	$k_b$	mm	0,50
gewählte Regenhäufigkeit	$n$	1/Jahr	1,0
gewählte Dauer des Bemessungsregens	$D$	min	15
maßgebende Regenspende	$r_{D(n)}$	l/(s*ha)	143,0

### Ergebnisse:

<b>Bemessungsabfluss</b>	$Q_{\text{Bem}}$	l/s	<b>50,5</b>
<b>Vollfülleistung der Rohrleitung</b>	$Q_{\text{voll}}$	l/s	<b>87,6</b>
Abflussverhältnis	$Q_{\text{Bem}}/Q_{\text{voll}}$	-	0,58
Fließtiefe im Profil bei Bemessungsabfluss	$h$	cm	11

### Bemerkungen:

Annahme des Sohlgefälles von maximal 5% an der Einleitstelle  
Geländeneigung entspricht ~10 bis 12%  
endgültige Festlegung nach Ergänzung der Vermessung

Bemessungsabfluss entspricht Einleitmenge in *Gelenaubach*

## Hydraulische Gewässerbelastung nach Merkblatt DWA-M 153

Ingenieurbüro Gerlach  
Hauptstraße 2  
09430 Drebach

### Auftraggeber:

Günther & Ihle Verwaltungs GmbH  
Plantagenstraße 25  
  
09217 Burgstädt

### Gewässereinleitungsstelle/-abschnitt

Entwässerung Bebauungsgebiet "An der oberen Schule"  
09423 Gelenau

### 1. Prüfung der Bagatellgrenzen

Auswahl	quantitative Bagatellgrenzen gem. Abschnitt 6.1
<input checked="" type="radio"/>	Kriterien der quantitativen Bagatellgrenzen greifen nicht.
<input type="radio"/>	Die Oberfläche des Teiches ist größer oder gleich 20 % von $A_u$ .
<input type="radio"/>	Der Mittelwasserabfluss MQ im Gewässer ist größer als 50 m <sup>3</sup> /s.
<input type="radio"/>	$A_u$ ist kleiner als 5.000 m <sup>2</sup> auf 1.000 m Gewässerlänge.
<input type="radio"/>	Das erforderliche Rückhaltevolumen gem. DWA-A117 ist kleiner als 10 m <sup>3</sup> .

Eine weitere Prüfung der hydraulischen Gewässerbelastung ist erforderlich.

### 2. Drosselabfluss $Q_{Dr}$ zur Begrenzung der Abflussspitze an Einleitungsstellen

$$Q_{Dr,i} = q_R * A_{u,i} / 10000$$

Typ des Vorflutgewässers:

<b>großer Hügel- und Berglandbach</b>	bsp = 1 - 5 m, v >= 0,5 m/s		
zugehörige Regenabflussspende gem. Tabelle 3	$q_R$	l/(s * ha)	240

#### geplante Einleitungsstelle 1:

Rechenwert undurchlässige Fläche Einleitung 1	$A_{u,1}$	m <sup>2</sup>	3.534
zul. Drosselabfluss an der Einleitungsstelle 1	$Q_{Dr,1}$	l/s	84,82
geplanter Spitzenabfluss Einleitungsstelle 1	$Q_{ab,1}$	l/s	50,53

#### geplante Einleitungsstelle 2:

Rechenwert undurchlässige Fläche Einleitung 2	$A_{u,2}$	m <sup>2</sup>	
zul. Drosselabfluss an der Einleitungsstelle 2	$Q_{Dr,2}$	l/s	
geplanter Spitzenabfluss Einleitungsstelle 2	$Q_{ab,2}$	l/s	

#### geplante Einleitungsstelle 3:

Rechenwert undurchlässige Fläche Einleitung 3	$A_{u,3}$	m <sup>2</sup>	
zul. Drosselabfluss an der Einleitungsstelle 3	$Q_{Dr,3}$	l/s	
geplanter Spitzenabfluss Einleitungsstelle 3	$Q_{ab,3}$	l/s	

Der Einzelnachweis ist für die Einleitungsstelle(n) erbracht.

Weitergehende Kriterien nach DWA-M 153, Abschnitt 6.3.2 sind ggf. zu prüfen.

## Hydraulische Gewässerbelastung nach Merkblatt DWA-M 153

Ingenieurbüro Gerlach  
Hauptstraße 2  
09430 Drebach

### Auftraggeber:

Günther & Ihle Verwaltungs GmbH  
Plantagenstraße 25

09217 Burgstädt

### Gewässereinleitungsstelle/-abschnitt

Entwässerung Bebauungsgebiet "An der oberen Schule"  
09423 Gelenau

### 3. Überprüfung zulässiger Maximalabfluss innerhalb der Fließstrecke

$$Q_{Dr,max} = e_w * MQ \quad \text{mit} \quad MQ = Mq * A_{E,G} \quad \text{oder} \quad MQ = v * h * b_{Sp} * 1000$$

Fläche des Gewässereinzugsgebietes	$A_{E,G}$	km <sup>2</sup>	8,1
mittlere Abflussspende	$Mq$	l/(s km <sup>2</sup> )	15,4
Mittlere Fließgeschwindigkeit bei MQ	$v$	m/s	
Mittlere Wassertiefe bei MQ	$h$	m	
Mittlere Wasserspiegelbreite bei MQ	$b_{Sp}$	m	1,50
maßgebliche Fließstrecke	$1000 \times b_{Sp}$	m	1.500

Gewässersediment:

<b>kiesig (&lt; faustgroß); <math>e_w = 4 - 5</math></b>			
Einleitungswert gem. Tabelle 4	$e_w$	-	4
Mittelwasserabfluss	$MQ$	l/s	125
<b>maximal zulässiger Abfluss</b>	<b><math>Q_{Dr,max}</math></b>	<b>l/s</b>	<b>499</b>

Summe geplanter Spitzenabflüsse	$\sum Q_{ab,i}$	l/s	51
Summe vorh. Zuflüsse innerhalb der Fließstrecke	$\sum Q_{vorh,i}$	l/s	
<b>Summe Spitzenabflüsse (geplant u. vorhanden)</b>	<b><math>Q_{vorh}</math></b>	<b>l/s</b>	<b>51</b>

**Der Nachweis für den zulässigen Maximalabfluss innerhalb der betrachteten Fließstrecke ist erbracht.  
Weitergehende Kriterien nach DWA-M 153, Abschnitt 6.3.2 sind ggf. zu prüfen.**

### Bemerkungen:

Die mittlere Wasserspiegelbreite wurde angenommen. Ist nach Ergänzung der Vermessung zu prüfen.



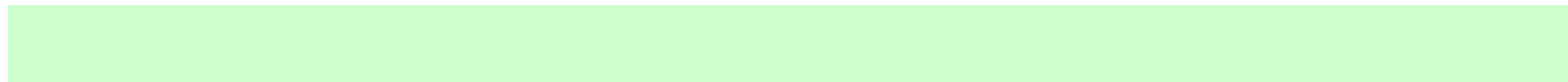


## Bewertungsverfahren nach Merkblatt DWA-M 153

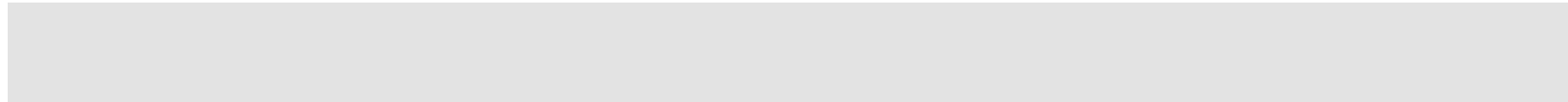
Entwässerung Bebauungsgebiet "An der oberen Schule"  
09423 Gelenau

maximal zulässiger Durchgangswert $D_{max} = G / B$ :	
gewählte Versickerungsfläche $A_S =$	

vorgesehene Behandlungsmaßnahme (Tabellen 4a, 4b und 4c)	Typ	Durchgangswert $D_i$
Durchgangswert $D =$ Produkt aller $D_i$ (Abschnitt 6.2.2):		
Emissionswert $E = B * D$ :		

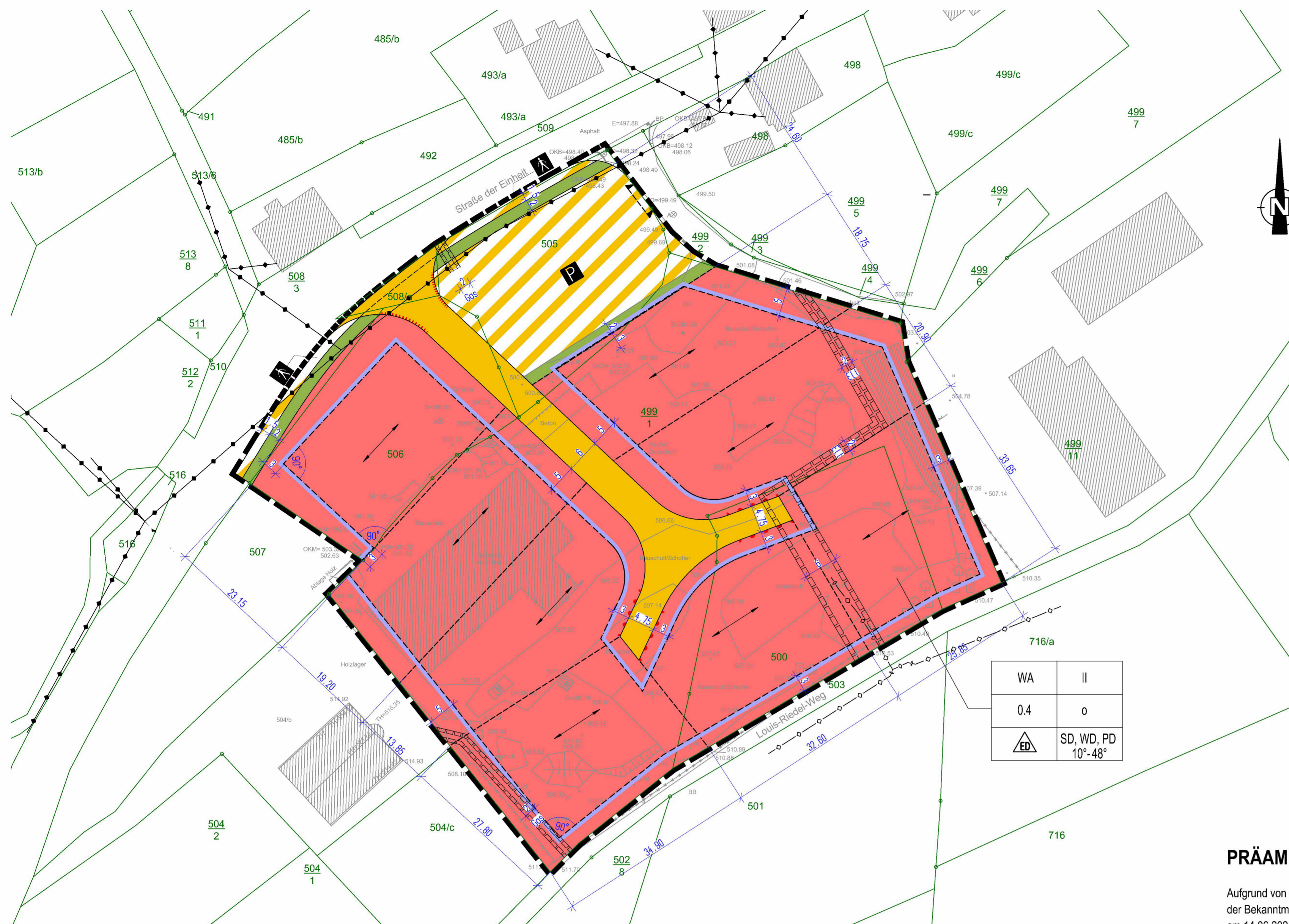


**Bemerkungen:**





**TEIL A - PLANZEICHNUNG**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. Zeichnerische Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V. § 4 BauNVO  
A<sub>0</sub> = 7.322 m<sup>2</sup> Versiegelungsgrad: 0,4
- Verkehrs- und Grünflächenflächen**
- Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
A<sub>0</sub> = 672 m<sup>2</sup> Versiegelungsgrad: 0,9
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - öffentliche Parkflächen
  - 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 (Eit), 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**

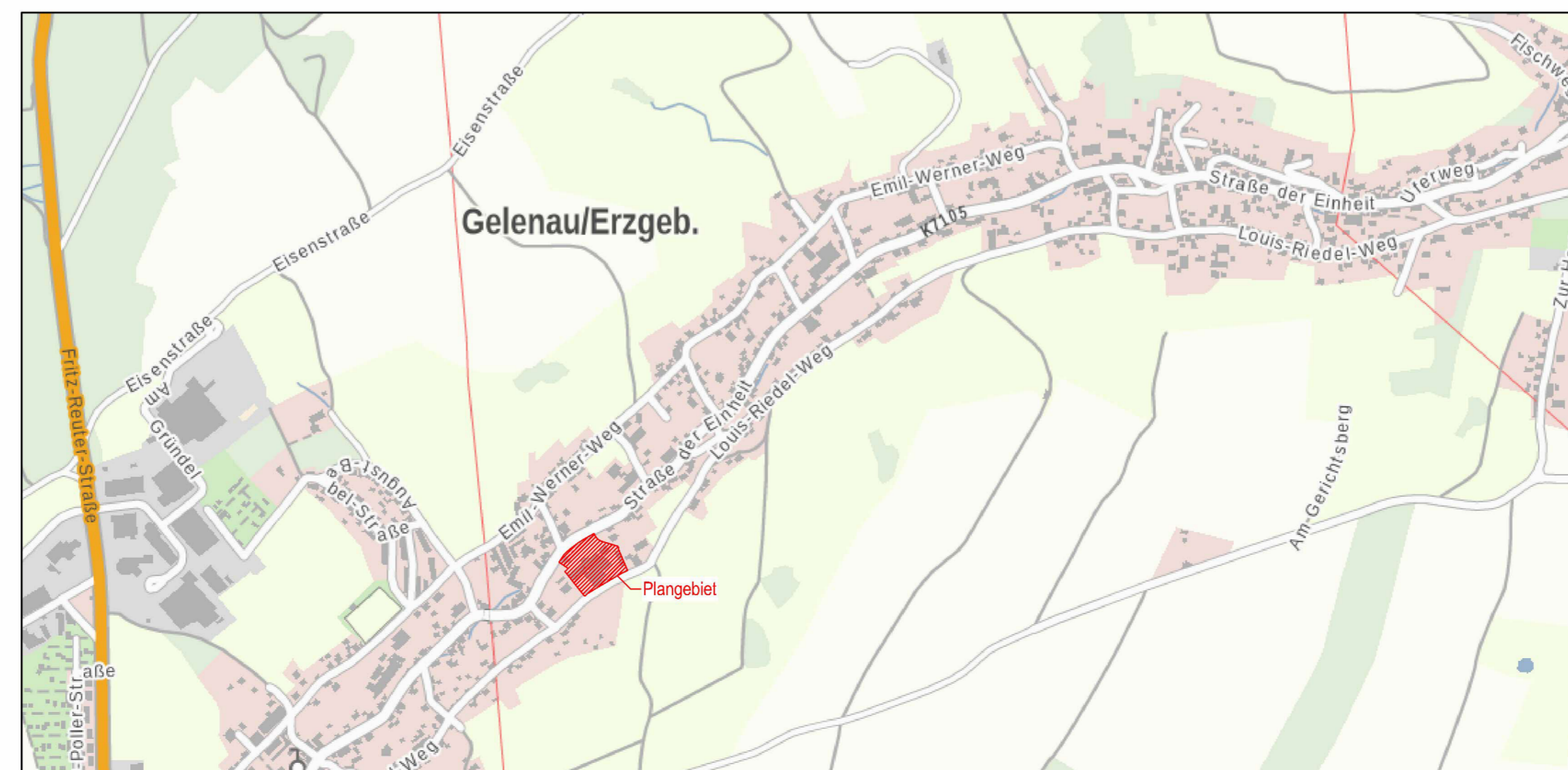
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Einzel- u. Doppelhäuser	Dach

**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, Gartenbetriebe 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 SächsWVG 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. Spiegelnde oder glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Der Einsatz von Solaranlagen auf Dachflächen ist zulässig.

1.2 Fassaden- und Wandgestaltung  
Zulässig sind: Putzausführungen, Holzfassaden oder verschiefernte 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. Vernässungserscheinungen, 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 Bodenfinden 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 Referatsleiter/in
- 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 aus gefertigt.  
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

**Anlage 1 zur Herstellung des Wasserrechts - Bemessungsflächen**

**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@t-online.de



