



**TEIL A PLANZEICHNUNG**



MI	
0,3	0,6
o, ED	II

MI	
0,6	1,0
o, ED	II

**Plangrundlage**  
 Digitale Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystems (ALKIS) des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) der Gemeinde Elfeldfeld mit Lage- und Höhenvermessung des öbV Dipl.-Ing. F. Trautmann, Auersbach, September 2016

Lagebezug ETRS 89 (UTM)  
 Höhenbezug DHHN92

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - z. B. 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) - als Höchstmaß
  - z. B. 1,0 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO) - als Höchstmaß
  - z. B. II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) - als Höchstmaß
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - o offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - o Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Grünfläche
- Anpflanzen 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)
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers für Wasser
  - Maßzahlen in m
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**2. DARSTELLUNG DER PLANGRUNDLAGE, HINWEISE**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Bestandsbäume
- Höhenpunkte Bestand in Metern, Höhenbezug: DHHN92 (500m gekürzt)
- Höhenpunkte Planstraße in Metern, Höhenbezug DHHN92
- Parzellierungsvorschlag

**NUTZUNGSSCHABLONE:**

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
  - Baunutzungsverordnung (BaunVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3784)
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeiche und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz über die Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2193)
  - Sächsisches Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)
  - Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287)
  - Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652)
- Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

**TEIL B TEXT**

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - (1) Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der Mischgebiete nach § 6 BauNVO: Die zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO:
    - Nr. 6 Gartenbauvertriebe,
    - Nr. 7 Tankstellen,
    - Nr. 8 Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
  - (2) Einschränkung von zulässigen Nutzungen innerhalb der Mischgebiete nach § 6 BauNVO: Auf den Teilbauflächen, die über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - erschlossen werden, sind gewerbliche Nutzungen unzulässig, die einen nächtlichen anlagenbezogenen Fahrverkehr im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr verursachen.
  - (3) Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der Mischgebiete nach § 6 BauNVO: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß bestimmt (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
  - (2) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
  - (3) Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf im Mittel max. 0,60 m über der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegen (§ 18 BauNVO).
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - (1) Gemäß Planeintrag wird die Baufeldbegrenzung mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
  - (2) Die Überschreitung der Baulinie ist durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Hauseingänge, Terrassen, Balkone) um max. 1,5 m zulässig.
  - (3) Die Überschreitung der Baugrenze ist durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Hauseingänge, Terrassen, Balkone) um max. 1,5 m zulässig.
  - (4) Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
  - (1) Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Garagen und Carports sind mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsfläche einzuordnen.
  - (2) Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsfläche zulässig.
  - (3) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können außerhalb der Flächen für Pflanzbindung und mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie z. B. Bergeln, Lauben und Geräteschuppen bis max. 6 m² Grundfläche sowie Treppen und Stützmauern errichtet werden.

**II. Artenliste**

- Artenliste A Bäume**  
 Bäume 1. Ordnung (Mindestgröße: Hochstamm: 12/14 cm StU, in Hecken Heister 125 /150cm Höhe)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
  - Corpus bulvatus (Hainbuche)
  - Fagus sylvatica (Rot-Buche)
  - Quercus robur (Stiel-Eiche)
  - Quercus petraea (Trauben-Eiche)
  - Tilia cordata (Winter-Linde)
  - Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
  - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
  - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
  - Betula pendula (Hänge-Birke)
- Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße: in Hecken Heister 125 /150cm Höhe)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
  - Pyrus pyrastr (Wild-Birne)
  - Salix caprea (Sal-Weide)
  - Sorbus aucuparia (Gem. Eberesche)
  - Malus sylvestris (Wild-Äpfel)
- Artenliste B Sträucher**  
 Sträucher: (Mindestgröße: 60/100 cm, Zlach verpflanzt mit Ballen)
- Corylus avellana (Haselnuss)
  - Cotoneaster monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
  - Cotoneaster laevigata (Zweigflügeliger Weißdorn)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Rubus idaeus (Himbeere)
  - Rubus fruticosus (Brombeere)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
  - Prunus spinosa (Schlehe)

**III. Hinweise**

- Artenschutz: Die Baufeldfreimachung bzw. Gehölzentrückung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten zwischen Oktober und Februar vorzunehmen.
- Denkmalschutz: Baumaßnahmen die mit Bodeneingriffen verbunden sind, sind denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die Genehmigungsunterlagen sind rechtzeitig vor dem geplanten Maßnahmebeginn in der Unteren Denkmalschutzbehörde des Vogtlandkreises einzureichen. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbauweise - muss im von der Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
- Kampfmittelbelastung: Kampfmittelreste bei der Bauausführung sind unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde nach § 3 Kampfmittelverordnung anzuzeigen. Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung).
- Natürliche Radioaktivität: Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem eine erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft zu vermuten ist. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in die Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten einen Radonschutz vorzusehen oder von einem geeigneten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung: Für alle Baugrundstücke ist eine grundstücksbezogene Rückhaltung erforderlich. Das anfallende Oberflächenwasser ist durch eine Retentionszisterne mit einem zwangsentleerten Rückhaltevolumen, welches über eine Drosseleneinrichtung mit einem maximalen Drosselabfluss von 1 l/s verfügt, zurückzuhalten. Das Rückhaltevolumen ist entsprechend der Größe der angeschlossenen befestigten Flächen für ein 10-jähriges Regeneignis zu bemessen. Die abwassertechnische Erschließung mit Freispiegelkanal erfordert eine Mindesthöhe der Hausanschlussanlage für die Abwasserabfuhr. Die Retentionszisterne ist vom jeweiligen Bauherrn zu errichten, dauerhaft instandzuhalten und zu betreiben. Die Anlagen der Grundstücksentwässerung sind der zuständigen Wasserbehörde gemäß § 53 SächsWG sowie dem ZWAV zur Abnahme anzuzeigen.

**IV. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
  - (1) Bei geneigten Dächern sind nur Dachdeckungsmaterialien in den Farbönen schieferfarben und anthrazit zulässig.
  - (2) Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 15° können begrünt werden.
  - (3) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
  - (1) Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
  - (2) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 14.12.2016 beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amts- und Informationsblatt Elfeldfeld Bote 2017 Nr. 1 am 17.01.2017 erfolgt. Dabei wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschriebenen Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern kann. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 26.01.2017 bis 10.02.2017.
  - Elfeldfeld, den 04.01.2018 Bürgermeister
  - Elfeldfeld, den 04.01.2018 Bürgermeister
  - Elfeldfeld, den 04.01.2018 Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am 16.08.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
  - Elfeldfeld, den 04.01.2018 Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07/2017, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 28.09.2017 bis 03.11.2017 während der Sprechzeit der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amts- und Informationsblatt Elfeldfeld Bote 2017 Nr. 09 vom 19.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Inhalt der Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurden über das zentrale Internetportal des Freistaats Sachsen und auf der Internetseite der Gemeinde Elfeldfeld zusätzlich in das Internet eingestellt. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.09.2017 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.
  - Elfeldfeld, den 04.01.2018 Bürgermeister
  - Elfeldfeld, den 04.01.2018 Bürgermeister
- Die Bezeichnung und grafische Darstellung der Flächen betrifft ihrer Übersetimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand 30.11.2017... bestätigt. Die Vollständigkeit des Gebäudebestandes wird nicht bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
  - (\*) im räumlichen Geltungsbereich
  - Landratsamt Vogtlandkreis
  - Wasserbehörde gemäß § 53 SächsWG sowie dem ZWAV zur Abnahme anzuzeigen. Plauen, den 26.01.2018 Referatsleiter
- Der Gemeinderat hat die Anregungen der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2017... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Elfeldfeld, den 04.01.2018 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Stand 12/2017, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 16.12.2017... vom Gemeinderat als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde begilligt.
  - Elfeldfeld, den 04.01.2018 Bürgermeister
  - Elfeldfeld, den 04.01.2018 Bürgermeister
  - Elfeldfeld, den 04.01.2018 Bürgermeister
  - Elfeldfeld, den 04.01.2018 Bürgermeister
  - Elfeldfeld, den 24.01.2018 Bürgermeister

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN „MISCHGEBIET AM BAHNHOF“, GEMEINDE ELLELFELD**

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S. 50), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Elfeldfeld vom 16.12.2017 folgende Satzung über den **Bebauungsplan Mischgebiet Am Bahnhof, Gemeinde Elfeldfeld** bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung M 1 : 500 vom 12/2017  
 Teil B - Text.

Elfeldfeld, den 19.12.2017 Bürgermeister

Elfeldfeld, den 19.12.2017 Bürgermeister

Elfeldfeld, den 19.12.2017 Bürgermeister

Elfeldfeld, den 19.12.2017 Bürgermeister

Elfeldfeld, den 19.12.2017 Bürgermeister

Elfeldfeld, den 19.12.2017 Bürgermeister

Elfeldfeld, den 19.12.2017 Bürgermeister

Elfeldfeld, den 19.12.2017 Bürgermeister

Elfeldfeld, den 19.12.2017 Bürgermeister

Elfeldfeld, den 19.12.2017 Bürgermeister

Elfeldfeld, den 19.12.2017 Bürgermeister

GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

**GEMEINDE ELLELFELD**  
 VOGTLANDKREIS

**BEBAUUNGSPLAN „MISCHGEBIET AM BAHNHOF“, GEMEINDE ELLELFELD**

STAND: 12/2017

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1:500
- TEIL B - TEXT

PLANVERFASSER: BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ  
 LEIPZIGER STRASSE 207  
 09114 CHEMNITZ  
 TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177  
 e-mail: info@stadtebau-chemnitz.de  
 Internet: www.stadtebau-chemnitz.de

BLATTGRÖSSE: 1375 x 700

GESCHÄFTSLEITUNG:

