

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585, 2617) in der zuletzt geänderten Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzonenverordnung (PlanzVZO) 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über die Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (GVBl. Nr. 8 vom 25.06.2004 S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 8 des Gesetzes vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003 (SächsGVBl. S. 55), berichtigt am 25. April 2003 (SächsGVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2009 (SächsGVBl. S. 323)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 4, 6, 8, 11 BauNVO)
Siehe Einschrieb im Plan.
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Mischgebiete § 6 BauNVO
Gewerbegebiete § 8 BauNVO
Sondergebiete § 11 BauNVO

Die nach Baunutzungsverordnung in Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bis auf die unter Punkt a) und b) genannten Nutzungen grundsätzlich zulässig.
Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 u.9. BauNVO:
a) Einzelhandelsbetriebe, wenn das angebotene Sortiment überwiegend besteht aus: Sex- und Erotikartikeln.
b) Antikafische, Nachbars und vergleichbare Lokale mit Stripshows, Filmvorführungen, Salsas, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, nicht medizinische Sauna- und Massageeinrichtungen, Bordelle, Eros-Center und ähnliche Einrichtungen, Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegend Sex- und Erotiksortiment.

Im Sondergebiet nach § 11 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige Handelsbetriebe, Läden, Praxen, Anlagen die gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienen, Büros, Räume für freie Berufe, Gastronomie, Vergnügungststätten, Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen und Wohnungen zulässig.

Die Verkaufsfläche im Geltungsbereich wird auf maximal 10.100m² beschränkt.
Die Verkaufsfläche im Sondergebiet wird auf 4.500 m² beschränkt.
Märkte mit mehr als 2000m² Verkaufsfläche sind nicht zulässig.
Für das SO gelten folgende Emissionsbeschränkungen:
tags: 55 db/m²
nachts: 50 db/m²
Für die als GE ausgewiesenen Flächen gelten folgende Emissionsbeschränkungen:
tags: 65 db/m²
nachts: 50 db/m²

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf im Bereich des „Wasserbaus“ dient als Stadtsaal, als städtische Bibliothek und beinhaltet Vereinsräume. Weiterhin ist eine gewerbliche Nutzung durch die Kreisparkasse Mittelsachsen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 20 Abs. 1 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 Abs. 1, Abs. 2, § 20 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan

1.2.3 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 21a Abs. 5 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO und § 6 (5) SächsBO)
Die Tiefe der Abstandsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Alte Baumwolle" muss mindestens 3 m betragen.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO)
Oberirdische Einzelgaragen sind im Sondergebiet (SO), Gewerbegebiet (GE) sowie im Mischgebiet (MI) unzulässig.

1.6 Grünflächen, Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a BauGB)
Der Stellung mit seinem Gehölzbestand ist in seiner Art zu erhalten. Totholz ist nur in Randbereichen aus Sichtschutzgründen zu beseitigen.

Empfehlungen der zu verwendenden Pflanzen / Pflanzliste:
Bäume: Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fagus sylvatica), Birke (Betula pendula), Erle (Alnus glutinosa), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Weisdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Kornelkirsche (Cornus mas), Hartleugel (Cornus sanguinea), Schneeball (Viburnum opulus), Hundrose (Rosa canina)
Kletterpflanzen: Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), "Engelmann" (Hedera helix)

1.6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Sie sind während der Bauphase entsprechend DIN 18820 und RAS - LG4 zu schützen.

1.6.2 Schaffung von Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere Nutzung benötigt werden. Bei Gebäuden mit mehr als 6 Wohnungen sind auf den Baugrundstücken Spielbereiche für Kinder anzulegen.

1.6.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Parkstellplätze und Fußwege sind mit Pflaster zu befestigen. Der Uferstreifen der Zschopau mit seinen Gehölzen und anderer Vegetationen ist von Bebauung freizuhalten.

1.6.4 Fassaden- und Dachbegrünung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Fassadenflächen von Neubauten, die auf einer Länge von 10m keine Fenster und Türöffnungen aufweisen, sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.

1.7 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Verkehrserschließung sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgetrieben wird, ist in rüdzurem Zustand zu erhalten, auf geneigten Grundstücken zwischen Zugängen und an geeigneten Stellen wieder einzubauen. Priorität ist ein Verbleib des Mutterbodens unter Berücksichtigung der allgemein zum Umgang mit Mutterboden im Sanierungsplan festzuschreibenden Vorgaben anzustreben.

1.8 Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
Siehe Einschreibungen im Plan
- Gas
- Fernwärme
- Trüffalton
- Wertstoffsammlstelle

1.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigende Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Im Plangebiet ist die Verwendung folgender Brennstoffe ausgeschlossen:
- Feste Brennstoffe

1.10 Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr.3)
Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbereiche
1. Neues Ölager
2. Altes Ölager / Gasanstalt werden als Sanierungsbereiche nach § 9 (5) BauGB verbindlich festgesetzt.

2. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 Abs. 1, Abs. 4 SächsBO)
2.1 Dachform und Dachneigung (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Dachform und Dachneigung, siehe Einschrieb im Plan

2.2 Äußere Gestaltung (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Fassadenverkleidungen in rotem Klinker, Naturstein (Sandstein, Porphy, Schiefer, Travertin etc.) oder Leichtmetall (Aluminium, Stahl etc.) in Verbindung mit Glas sowie Putzfassaden sind zulässig. Im übrigen sind bei der äußeren Gestaltung der Gebäude Glasmaterialien und Metallmaterialien mit spegebler Oberfläche nicht zulässig. Farben aus der Erdfarbenpalette sind zu verwenden. Für die Dachdeckung ist Material mit schwarzen oder anthrazitfarbenen Farbönen zu verwenden.

2.3 Bauausführung der öffentlichen Gehwege und Parkierungsflächen, der nicht öffentlichen Stellplatzflächen und Zufahrten sowie Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)
Öffentliche Gehwege und öffentliche Parkierungsflächen sind mit Beton- oder Natursteinpflaster zu befestigen. Die Fahrgassen zu den nicht öffentlichen Stellplatzflächen können in Schwarzbelag / Verbundstein ausgeführt werden. Die reinen nicht öffentlichen Platzflächen sind in Rasenpflaster auszuführen.

3. Hinweise
3.1 In die Baugenehmigung sind folgende Hinweise aufzunehmen:
a) Bei dem Baugrundstück handelt es sich um einen Altstandort. Das Grundstück gehört zum Betriebsgelände der ehemaligen Baumwollspinnerei Flöha. Das Gutachten der GEO - consult hat eine nach Art, Ausmaß und Grad unterschiedliche Kontamination von Boden und Grundwasser festgestellt. Der Bauherr muss daher damit rechnen, dass die im Gutachten festgestellten Schadstoffe im Rahmen der Ausschachtungen und des Ausbaus der Baugruben sämtlichen Beschaffenheiten, Zustände, Gerüche, Verfürgungen etc. des Bodens und / oder des Grundwassers unzulänglich der Baugenehmigungsbehörde anzuzeigen.

b) Soweit bei Erdarbeiten Gegenstände gefunden werden, bei denen es sich um Kriegsrückstände handeln kann (Fundamente, Blindgänger o.ä.) sind die Arbeiten am Fundort einzustellen. Der Fundort ist durch Absperrmaßnahmen (Absperrung etc.) zu sichern. Es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Dresden, Polizeidirektion Dresden, Zentrale Dienste, Neuländer Straße 60, 01129 Dresden oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen. Die Fundgegenstände dürfen nicht berührt, nicht bewegt oder erschüttert werden.

c) Straßenverunreinigungen sind bei Baustellenfahrten zu vermeiden. Falls es zu Verunreinigungen kommt, sind diese vom Veranlasser zu beseitigen.

d) Für die Einleitung wassergefährdender und gefährlicher Stoffe in den Schmutzwasserkanal ist die Genehmigung gemäß Indirektivgesetz durch die Untere Wasserbehörde und die Zustimmung des Entwässerungsbetriebes der Stadt Flöha erforderlich. Zur Einleitung häuslicher Abwässer ist die Zustimmung des Kanalnetzbetreibers erforderlich.

3.2 Vor Beginn der Tierbauarbeiten ist die Genehmigung der unteren Abfallbehörde einzuholen.

3.3 Vermessungs- und Grenzpunkte sind entsprechend § 6 Absatz 1 des Sächsischen Vermessungs- und Geobasisdateninformationsgesetzes (SächsVermGeoG) besonders zu schützen. Die Punkte der geodätischen Grundlagentetze (Lage, Höhe, Schwere) sind nicht zu entfernen oder zu verändern.

3.4 Gemäß § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

- 1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates am 26.06.2008 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abruch im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Flöha und der Gemeinde Falkenau, dem STADTKURIER FLOHA am 26.06.2008 erfolgt.
Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

- 2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.10.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme frühzeitig aufgefordert worden.
Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

- 3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden.
Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

- 4. Die frühzeitige Beteiligung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung der Planaufgaben vom 17. November 2008 bis 05. Dezember 2008 durchgeführt. Die Auslegung wurde am 12.11.2008 im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Flöha und der Gemeinde Falkenau, dem STADTKURIER FLOHA ortsüblich bekannt gemacht.
Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

- 5. Der Stadtrat hat am 26.02.2009 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

- 6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 30. März 2009 bis zum 06. Mai 2009 während der Dienstzeiten der Stadtverwaltung Flöha nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am 18.03. 2009 im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Flöha und der Gemeinde Falkenau, dem STADTKURIER FLOHA ortsüblich bekannt gemacht worden.
Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

- 7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.2009 von der Auslegung benachrichtigt sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

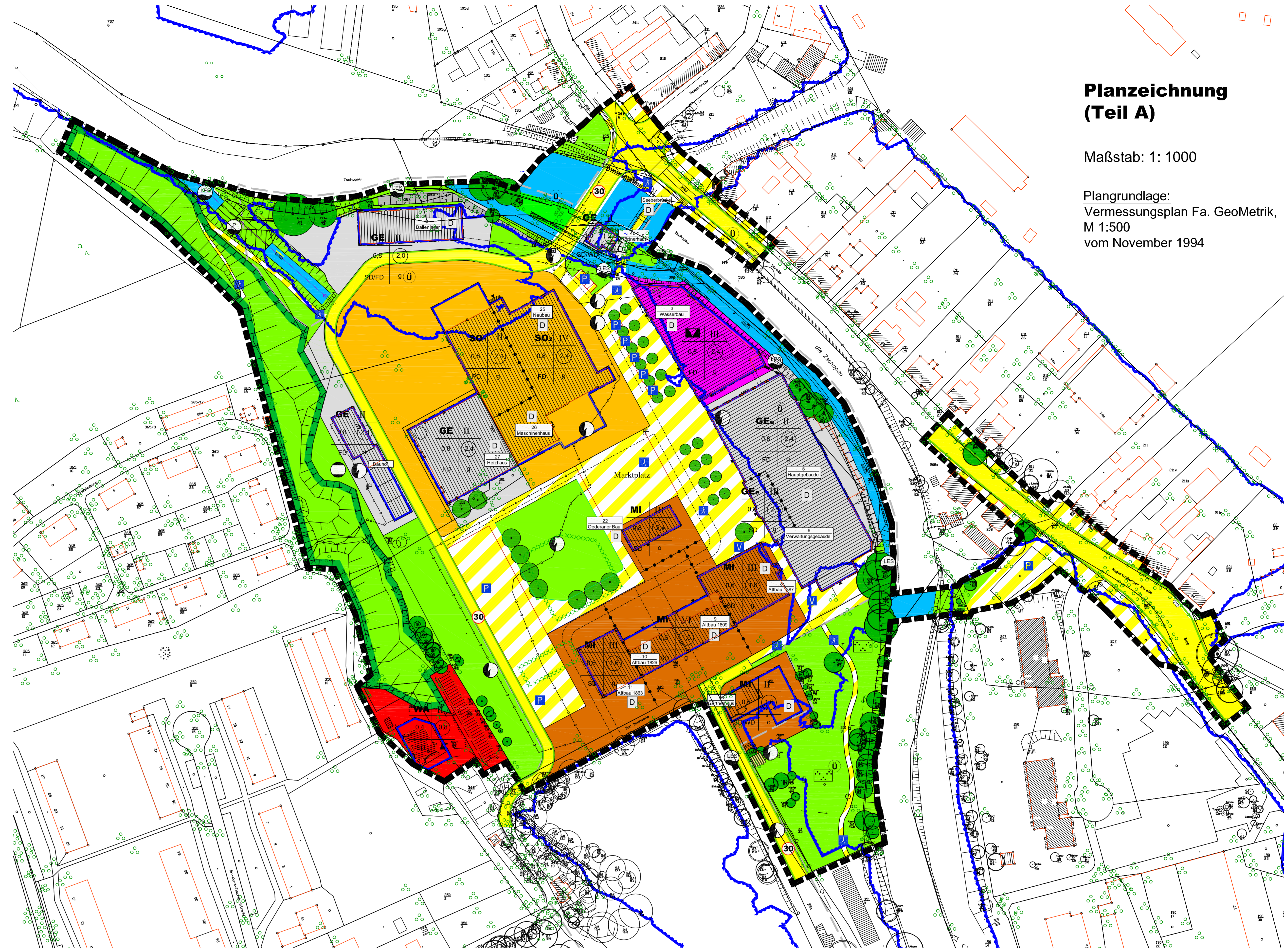
- 8. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom bestidigt.
Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
Landratsamt Mittelsachsen
Abt. 22 Bau und Vermessung
Ref. Vermessung und Gutachtenstelle

- 9. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Bürger sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. In den Sitzungen des Stadtrates am 28.05.2009 und 24.09.2009 wurden die Abwägungsbeschlüsse gefasst. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 15.07.2009 / 23.07.2009 und 21.10.2009 mitgeteilt worden.
Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

- 10. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.08.2010 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 26.08.2010 gebilligt.
Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

- 11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgelegt.
Flöha, den Oberbürgermeister Siegel

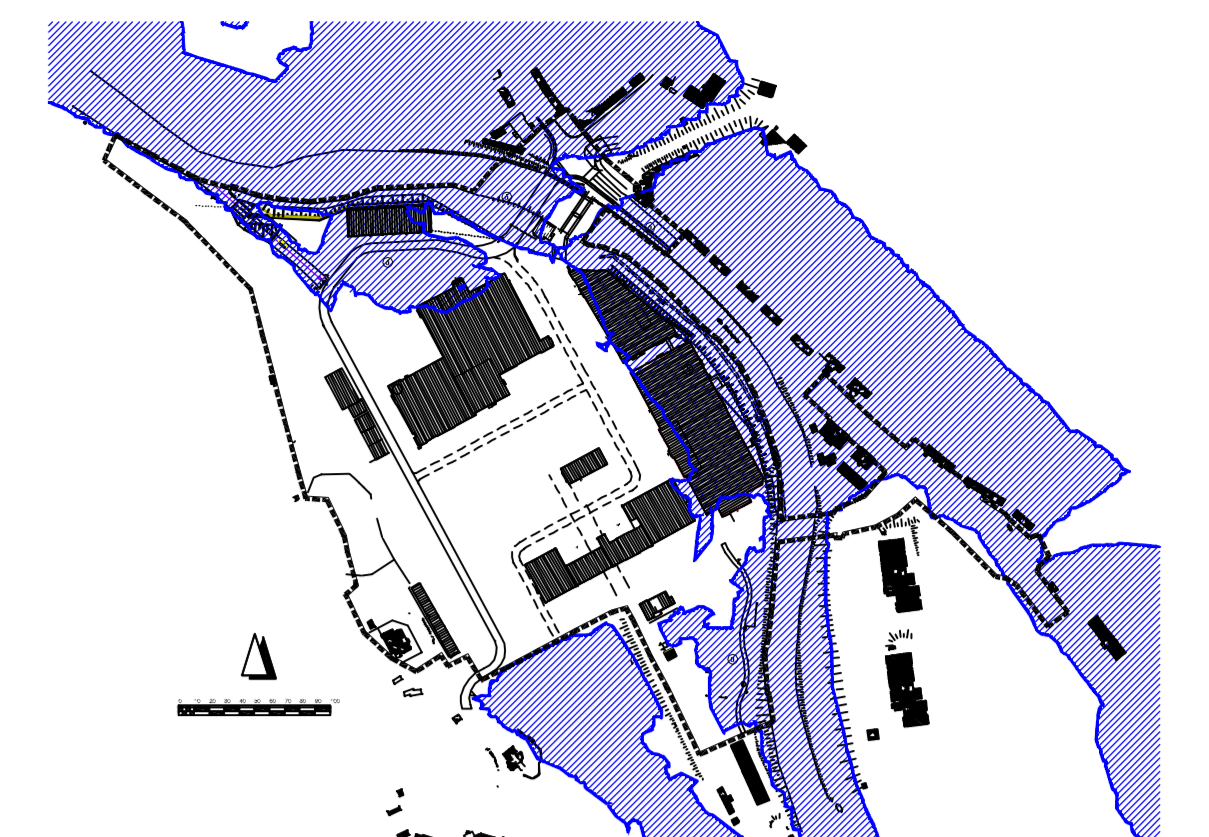
- 12. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Flöha und der Gemeinde Falkenau, dem STADTKURIER FLOHA am 15.09.2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 SächsGemO und weiter auf Fälligkeit und Erdöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 - 42 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15. September 2010 in Kraft getreten.
Flöha, den Oberbürgermeister Siegel



Planzeichnung (Teil A)

Maßstab: 1: 1000

Plangrundlage: Vermessungsplan Fa. GeoMetrik, M 1:500 vom November 1994



Überschwemmungsgebiet gemäß §100 Abs. 3 SächsWG
Maßstab: 1: 5000
Überschwemmungsgebiet gemäß § 103 Abs. 3 SächsWG in Kraft getreten am 18.12.2006
Broschüre: 4/14 vom 2.05.2009, LRA Mittelsachsen, Amt Inmter Service, Amt Informationsrecht

Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserabflusses hier: Überschwemmungsgebiet gemäß §100 Abs. 3 SächsWG



Planzeichen section containing detailed legends for building types, land use, green and water areas, traffic areas, and other symbols. It includes a table for building types (e.g., Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete, Sondergebiete) and their corresponding colors and symbols. It also includes a table for land use (e.g., Grünflächen, Wasserflächen) and their corresponding colors and symbols. The section concludes with a table for building types and their corresponding colors and symbols.

Bebauungsplan Nr. 4 "Alte Baumwolle" der Stadt Flöha

2. Änderung
Maßstab: 1:1000
Auftraggeber: Stadtverwaltung Flöha Augustusburger Straße 90 09551 Flöha
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Derek Schülke Am Steinbruch 16 09557 Flöha
gefertigt: Juli 2010