

# Bebauungsplan

## nach § 30 i.V.m. § 13a BauGB

### „Unteres Steinheidel“ Änderungssatzung

Die Gemeinde Breitenbrunn beabsichtigt die Änderung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus den Teilen:

- A - Plandarstellung**
- B - Festsetzungen**
- C - Begründung** (nicht Bestandteil  
der Satzung)

als Satzung zu beschließen

**Planverfasser:**



**Bauplanungsbüro Süß GmbH**  
Karlsbader Straße 72  
08340 Schwarzenberg

Telefon: 03774/15 45 -0  
Fax: 03774/15 45 -35  
E-Mail: [suess-projekt@t-online.de](mailto:suess-projekt@t-online.de)

**im Auftrage des Planträgers:**



**Gemeinde Breitenbrunn**  
Hauptstraße 120  
08359 Breitenbrunn

Telefon: 037756/174-0  
Fax: 037756/174-22  
E-Mail: [info@breitenbrunn-erzgebirge.de](mailto:info@breitenbrunn-erzgebirge.de)

# Inhaltsverzeichnis Teil C - Begründung

GLIEDERUNGSPUNKT		Seite
1.	Anlass der Planänderung	1
2.	Aussagen zum Verfahren	1
3.	Aussagen zur baulichen Nutzung	1
4.	Aussagen zur Erschließung	2
5.	Aussagen zur Grünordnung	2
6.	Hinweise für die Ausführung	3

## **1. Anlass der Planänderung**

Der Bebauungsplan „Unteres Steinheidel“ wurde Ende der 1990er Jahre auf Grundlage des Flächennutzungsplanentwurfes der Gemeinde Erlabrunn, welche in eine Rahmenplanung für Erlabrunn übergeführt wurde, entwickelt.

Der Bebauungsplan „Unteres Steinheidel“ ist seit 27. Oktober 2004 in Kraft. Mit der damaligen Aufstellung des Planes sollten Bauflächen für Bauwillige der Gemeinde Erlabrunn (heutiger Ortsteil der Gemeinde Breitenbrunn) geschaffen werden. Dafür wurden zwei Bereiche – Teil 1 und Teil 2 – geplant.

Aufgrund einer gestiegenen Nachfrage nach Bauflächen in der Gemeinde Breitenbrunn und ganz konkret für das Flurstück 86/2 der Gemarkung Erlabrunn wurde die Aufstellung dieser Änderung vorgenommen. Dazu muss die für dieses Grundstück festgelegte „Private Grönnutzung“ geändert werden, sodass dort eine Wohnbebauung erfolgen kann. Die Änderung wird für die betroffenen Grundstücke Fl.-Nr. 86/1 und 86/2 der Gemarkung Erlabrunn durchgeführt (farbige Darstellung im sonst schwarz-weiß dargestellten B-Plan).

Alle sonstigen im B-Plan enthaltenen Festsetzungen bleiben unverändert gültig.

## **2. Aussagen zum Verfahren**

Auf Grund der B-Plan-Fläche (Teil 1 ca. 1.750 qm < 20.000 qm) besteht die Möglichkeit diese Änderung des B-Planes zur „Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im Verfahren zu behandeln. Das damit zur Anwendung kommende beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann auch auf die nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB geforderte Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung verzichten.

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie des Naturschutzes werden nicht beeinflusst, da keine Denkmale oder besonders geschützte Biotope einer planungsseitigen Veränderung unterzogen werden.

## **3. Aussagen zur baulichen Nutzung/Einordnung**

In dem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist auch das zusätzlich geplante Wohngebäude grundsätzlich zulässig. In Größe, Art und Gestaltung einschließlich Geschossigkeit ordnet sich das Gebäude den Festlegungen des B-Planes unter und passt sich der umgebenden Bebauung an. Es wird die Nutzung mit 2 Vollgeschossen und eine offene Bebauung festgelegt.

Die Baugrenzen wurden so gelegt, dass der, nach §6 SächsBO, geforderte Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Die Firstlinie des Wohnhauses passt sich mit seiner parallelen Ausrichtung zur Straße den vorhandenen Gebäuden an und folgt somit auch den Höhenlinien.

#### **4. Aussagen zur Erschließung**

Das zu ändernde Baugrundstück Fl.-Nr. 86/2 der Gemarkung Erlabrunn grenzt im Südosten an die vorhandene Anliegerstraße und kann von dort aus verkehrstechnisch erschlossen werden.

Das Grundstück wird über Fl.-Nr. 85/6 der Gemarkung Erlabrunn medientechnisch erschlossen. Dies ist grundbuchmäßig mittels eines Ver- und Entsorgungsrechtes als Grunddienstbarkeit eingetragen. Diese Grunddienstbarkeit umfasst alle Medien, wie Trinkwasser, Elektroenergie, Gas, Telekom und Abwässer jeglicher Art.

Z.Zt. werden dies Abwässer der Anwohner aus teilbiologischen Kleinkläranlagen sowie die Oberflächenwässer über einen privaten Mischsammler abgeleitet.

In 2019/2020 plant der ZWW diese Grundstücke im Zusammenhang mit der Verlegung von Abwasserleitungen in der Jägerhäuser Straße im Trennsystem die zentrale Abwasserentsorgung zur ZKA Breitenbrunn anzuschließen.

Die grundstücksnahe Entsorgung durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachen kann nur erfolgen, wenn ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist, die Erschließungsstraße eine öffentliche Straße ist und wenn die Befahrbarkeit mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist.

#### **5. Aussagen zur Grünordnung**

In dem zu ändernden Bereich der Flurstücke 86/1 und 86/2 der Gemarkung Erlabrunn wurde im rechtskräftigen B-Plan eine private Grünfläche festgesetzt.

Die lt. B-Plan aufgestellten Festsetzungen, dass je 250 qm Grundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen ist, wird auch für diesen Bereich weiter festgelegt. Dies bedeutet die Neupflanzung von mindestens 4 Bäumen auf dem Baugrundstück Fl.-Nr. 86/1.

Da lt. alten Plan zu erhaltene Gehölzbestand ist zum Großteil nicht mehr vorhanden, wird festgelegt, dass als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme und als Sanktionierung für den nicht mehr vorhandenen Gehölzbestand die Pflanzung von 20 Sträuchern gefordert wird.

Alle detaillierten Angaben zu Pflanzlisten etc. bleiben ungerührt und sind entsprechend geltendem B-Plan zu erfüllen.

## 6. Hinweise für die Ausführung

Bodenneuversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken.

Es wird empfohlen, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren ist das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

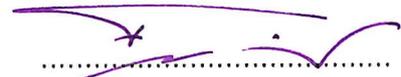
Es wird empfohlen, aufgrund der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 16 – Johannegeorgenstadt bei alle Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Da eine archäologische Relevanz gegeben ist, wird auf die Meldung von Bodenfunden gemäß § 2 SächsDSchG hingewiesen. Das Landesamt ist vom exakten Baubeginn mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Erdarbeiten sind archäologisch zu begleiten.

Breitenbrunn, den 23.02.18



Siegelabdruck

  
Fischer  
Bürgermeister