GEMEINDE CUNERSDORF

LANDKREIS ANNABERG

BEBAUUNGS PLAN

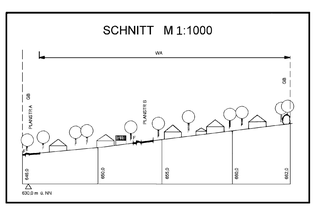
CUNERSDORF SÜD SCHUBERTFELD

PLANZEICHNUNG TEIL A

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200

PLANSTRASSEN A,C	PLANSTRASSEN B,D,E,F,G,H	FUSSWEGE	LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE
FS GRÜN FB 1.50 0.2-0.05 5.50	GRÜN FB 0.2-0.05 6.50	F 3.00	LW 4.00-6.00

SCHNITT M 1:1000



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Satzungsbeschluss der Gemeinde Cunersdorf über den Bebauungsplan „Cunersdorf Süd Schubertfeld" bei der Bebauungsplan Cunersdorf Süd

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986, BGBl S. 2253, zuletzt geändert durch Anlage 1, Kap. XIV, Abschnitt III, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889) i.V.m. der Verordnung über die Ermächtigung zur Ausfertigung (BGBl 1991 S. 687, 1221) und durch Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.September 1992 wird der Bebauungsplan „Cunersdorf Süd Schubertfeld" bei der Gemeinde Cunersdorf bei der Bebauungsplan Nr. 2/94/92 für den Ortsteil Cunersdorf Süd, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Textteil zum Bebauungsplan „Cunersdorf Süd Schubertfeld" in der Gemeinde Cunersdorf, Landkreis Annaberg.
Grundlage des Bebauungsplanes sind der Flächennutzungsplanentwurf und der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Cunersdorf vom 03. September 1992.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei ein Vollgeschoss nur im Dachgeschoss entstehen darf.

2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16,17 und 19 BauNVO)

2.3 Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16,17 und 20 BauNVO)

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB,§§ 16 und 18 BauNVO)

2.4.1 Die maximale Traufhöhe beträgt 4,00 m

2.4.2 Gemessen wird von Oberkante natürliches bzw. festgelegtes Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2 Nur Doppelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1 Hauptfirstrichtung
Nebenfirstrichtungen unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zugelassen (Anbauten, Nebengebäude etc.)

3.3.2 Höhenlage
Hausneigungen und die Oberkante des fertigen Fußbodens dürfen höchstens 50 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Ort- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
Die Höhenlage der geplanten Gebäude in von der Gemeinde vor Baubeginn vor Ort und Stelle festzulegen, damit eine entsprechende Anpassung an das Gelände erreicht wird und ein einwandfreier Anschluss an das Abwassersystem erfolgen kann.

3.3.3 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B Überschreitung der Baugrenzen) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung müssen jedoch eingehalten werden.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Bestehende und geplante Straße mit Gehweg

4.2 Landwirtschaftliche Wege (LW)

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

4.4 Selbstständiger Fußweg

4.5 Maßzahlen

4.6 Einmündungsradius

4.7 Straßenbegrenzungslinie

4.8 Straßenbegleitgrün

4.9 Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrinkenstützen zu dulden und zu unterhalten.

5. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze

5.2 Garagen

5.3 Flächen für Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb dieser mitwirke auch mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig.
Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die maximale Länge der Garagengebäude beträgt 7,00 m.
Es sind Einzel- und Doppelgaragen zulässig. Nebenräume innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen für Garagen sind bis zu 50 m² Gesamtnutzfläche zugelassen. Die Festlegungen der Landesbauordnung hierzu sind zu beachten. Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen sind nicht zugelassen.

5.4 Die Anordnung von Garagen im Untergeschoss der Wohngebäude ist unzulässig.

5.5 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

5.6 Die max. Traufhöhe wird auf 2,75 m festgesetzt.

5.7 Die Verschiebung oder Verlegung von Garagen innerhalb des Baugrundstückes ist ausnahmsweise möglich. Dazu ist die Zustimmung der Gemeinde notwendig, damit die baurechtliche Genehmigung durch das Landratsamt erteilt werden kann.

6. Versorgungsanlagen und -leitungen

6.1 Geplante Abwasserleitung

6.2 Die zur Erschließung des Baugebiets erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungskabel, welche eventuell etwa 1,00 m parallel zu den Grundstücksgrenzen entlang der Verkehrswege auf Privatgrund verlegt werden, haben die Anlieger zu dulden.

6.3 Geplante Umformerstation

6.4 Fernmeldekabel betroffend

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

7.2 Verkehrsgrünflächen

7.3 Kinderspielplatz

7.4 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen. Zu verwenden sind einheimische Baum- und Gehölzarten (Auswahl siehe Begründung).

7.5 Pflanzgebote für freiwachsende Hecken mit heimischen Gehölzen zur freien Landschaft hin (Auswahl siehe Begründung).

7.6 Für die Gestaltung der privaten Flächen sind einheimische Gehölze zu verwenden. Je 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Baum zu pflanzen, um das Gebiet zu durchgrünen (Auswahl siehe Begründung).

7.7 Vorzugsbepflanzung
Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.

7.8 Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.

8. Äußere Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

8.1 Hauptgebäude

8.1.1 Gebäudeform

Es wird ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelbäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig.

8.1.2 Dachform
Satteldach — SD
Walmdach — WD
Krüppelwalmdach — KWD
Der Dachvorsprung an Traufe und Ortgang darf max. 50 cm betragen.

8.1.3 Dachneigung
Die Neigung der Dächer muss beidseitig gleich sein. — 33°-49°

8.1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen in Ziegelform zu erfolgen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind nur in Nebenräumen zugelassen. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) werden nicht zugelassen.
Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.

8.1.5 Kniestock
Kniestöcke sind bis zur Höhe von maximal 50 cm zulässig.

8.1.6 Fenster und Türen
Wenn Holzhauteile eingebaut werden, sollte europäisches Holz verwendet werden. Fenster sind in stehenden oder quadratischen Formaten anzuordnen. Weiß die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterschlangen die Fenster so zu gestalten, dass stehende oder quadratische Formate entstehen. Fenster und Türen aus Metall sind nicht zugelassen.

8.1.7 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in geglättetem Fierbstreen zu versehen. Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallende unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. Die Höhe des Sockelsteinsatzes darf 50 cm nicht überschreiten. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
Für Nebengebäude sind einheimisches Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Mülltonnen etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung bzw. Schieferverkleidungen in der Farbe des Daches zu verwenden.

8.2 Garagen
Dachform Satteldach, Krüppelwalmdach.
Die Dachneigung darf nicht mehr als 10° mit der des Hauptgebäudes differieren, Dacheinzug beidseitig gleich. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude.
Terrassen auf den an das Hauptgebäude angebauten Garagen sind zulässig.
Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Garagen mit Flachdächern sind nur zulässig, wenn Hauptgebäude und Garagen zusammengebaut werden.
Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

8.3 Festsetzungen über Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen hin
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max 1,00 m begrenzt, dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.
Die Einfriedung hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Latten), Hecken (heimische Laubgehölze), Drahtzäunen (Maschendrahtzaun, Gitterzaun) zu erfolgen. Den Sitzten vorbeizuführen. Jägerzäune sind nicht zugelassen. Farbgebung Holz natur oder weiß.
Wenn Erschließungsstraßen vom Grundstück nicht durch einen Gehweg getrennt sind, ist entlang des Grundstücken kein Mauerseckel zulässig. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk, Betonzäunen und Beton sind nicht zugelassen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Stützmauern werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als begrünbarbare Böschungen ausgeführt werden. Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken (s. Punkt 10.2)

8.4 Geländegestaltung
Das natürliche Gelände darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

9. Rückstauesicherung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

10.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Sichtdreiecke
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

10.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

10.4 Bauabschnitte
BA I : Bauabschnitt I
BA II : Bauabschnitt II
BA III : Bauabschnitt III
BA II darf erst baulich genutzt werden, wenn mindestens 70 % des Bauabschnittes I behaut sind, bzw. sich die Bauplätze im Eigentum von Bauwilligen befinden; und BA III darf erst baulich genutzt werden, wenn mindestens 70 % des Bauabschnittes II behaut sind, bzw. sich die Bauplätze im Eigentum von Bauwilligen befinden.

10.5 Bauzwang
Die Bauplätze des Bauabschnittes I müssen maximal 2 Jahre nach der Genehmigung des Bebauungsplanes behaut sein. Ansonsten fallen die Bauplätze an die Gemeinde zurück.

10.6 Abgrenzung zwischen BA I, BA II und BA III

10.7 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

B. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Höhenlinien
3. Flurstücksnummern
4. Bestehende baulche Anlagen
5. Denkmalpflege
Archäologische Funde (z.B. auffälliger Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art) sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Tel. Dresden 52591, anzuzeigen. Die Fundstelle(n) sind unwichtem von Zerstörung zu sichern.

Gesetzliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZVO 90	Planzeichenverordnung
SachsBO	Sächsische Bauordnung

Der genehmigte Bebauungsplan wurde am 01.08.2011 in die amtliche ALK integriert. Dabei erfolgte nur eine digitale Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz

Oberbürgermeisterin

TEXT TEIL B

PLANVERFAHREN

Die Gemeinde Cunersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.09.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde an der Amtstafel der Gemeinde Cunersdorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgegeben. 04.09.1992 28.09.1992

Cunersdorf, den 04.09.1992

Bürgermeister

Die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Gemeinderat Cunersdorf mit Beschluss einer Bürgerversammlung durchgeführt am 24.09.1992
Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 19.11. bis 22.12.1992

Bekanntmachung wurden an der Amtstafel der Gemeinde Cunersdorf von 11.11.1992 22.12.1992

Cunersdorf, den 11.11.1992

Bürgermeister

Vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 16.11.1992 02.01.1993

Cunersdorf, den 11.11.1992

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom 09.02.1993 gebilligt und mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt 18.02.1993-19.03.1993

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 12.02.1993

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung an der Amtstafel der Gemeinde Cunersdorf vom 10.02.1993-19.03.1993

Cunersdorf, den 10.02.1993

Bürgermeister

Die Gemeinde Cunersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 6 und § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.03.1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. 24.03.1993

Cunersdorf, den 24.03.1993

Bürgermeister

Das Regierungspräsidium Chemnitz hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 01.09.1993 gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Chemnitz

Bekanntmachung hierzu an der Amtstafel der Gemeinde Cunersdorf. 13.09.1993-19.10.1993

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 12 BauGB rechtsgültig und liegt mit Begründung in der Gemeinde Cunersdorf öffentlich aus.

PLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Cunersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. 08.06.1994

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte an der Amtstafel der Gemeinde Cunersdorf.

Cunersdorf, den 24.10.1996

Bürgermeister

Die von der Änderung betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange sind beteiligt worden. 23.02.1996 bis 16.04.1996

Cunersdorf, den 24.10.1996

Bürgermeister

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden geprüft und eingearbeitet 23.10.1996

Cunersdorf, den 24.10.1996

Bürgermeister

Die Gemeinde Cunersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates zur Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt 23.10.1996

Cunersdorf, den 24.10.1996

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung zum geänderten Bebauungsplan an der Amtstafel der Gemeinde Cunersdorf. Mit dieser Bekanntmachung tritt der geänderte Bebauungsplan in Kraft 28.10.1996 bis 19.11. 1996

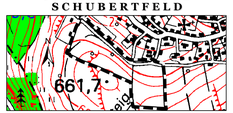
Cunersdorf, den 20.11.1996

Bürgermeister

GEMEINDE CUNERSDORF LANDKREIS ANNABERG

BEBAUUNGSPLAN

CUNERSDORF SÜD SCHUBERTFELD



BAMBERG 03.09.1992
ge.: 09.02.1993
gnk.: März 1995 gemäß Beschluß vom 08.06.1994 Nr.: 25/94
SATZUNGSBESCHLUSS: 24.03.1993
AGD-PLANUNGSBÜRO
GERKOWSKI
MOLTKESTR. 9
8480 WEIDEN
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN VALIER UND PARTNER
TEL: 0951/59393, FAX 0951/59593
PFAHLPLÄTZCHEN 1, W-8600 BAMBERG

Blattformat: 1390x910mm