

Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz

Landkreis Erzgebirgskreis

Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Cunersdorf Süd – Schubertfeld“



Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans der „Cunersdorf Süd - Schubertfeld“ Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz

Inhaltsverzeichnis

Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Cunersdorf Süd - Schubertfeld“	3
Geltungsbereich der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Cunersdorf Süd - Schubertfeld“	4
Verfahrensvermerke	5
1 Einführung	7
1.1 Anlass und Notwendigkeit der Planaufhebung	7
1.2 Planungsrechtlicher Rahmen	7
1.3 Plangrundlagen	9
1.4 Rechtsgrundlagen.....	10
2 Planungshistorie	10
3 Bebauungsplan	11
3.1 Geltungsbereich.....	11
3.2 Größe des Plangebietes	11
3.3 Inhalt des Bebauungsplans – wesentliche Festsetzungen	11
4 Rechtliche Auswirkungen der Aufhebung	12
5 Belange des Umweltschutzes.....	12
Anlage 1 Bebauungsplan „Cunersdorf Süd – Schubertfeld“ Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Textliche Festsetzungen).....	13

Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Cunersdorf Süd - Schubertfeld“

Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz

Aufgrund von § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 sowie § 13 i. V. m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz vom _____ folgende Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Cunersdorf Süd - Schubertfeld“ in der Fassung vom _____ erlassen. Der Geltungsbereich ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

Die vom Gemeinderat der Gemeinde Cunersdorf am 23.10.1996 beschlossene und seit dem 28.10.1996 rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan „Cunersdorf Süd - Schubertfeld“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung 23.10.1996, wird damit aufgehoben.

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Annaberg-Buchholz,

Siegel

Oberbürgermeister

Geltungsbereich der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Cunersdorf Süd - Schubertfeld“



 Geltungsbereich Bebauungsplan „Cunersdorf Süd – Schubertfeld“

Der Geltungsbereich der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Cunersdorf Süd - Schubertfeld“ der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz umfasst nachfolgende Flurstücke jeweils der Gemarkung Cunersdorf:

148/15; 148/14; 148/16; 149/5; 149/6; 149/7; 149/8; 149/9; 149/10; 149/11; 149/12; 149/13; 149/14; 149/28; 149/29; 149/31 (Teilfläche); 149/32; 149/33; 140/1 (Teilfläche); 140/7; 140/8; 140/9; 140/10; 140/11; 140/12; 140/13; 140/14; 140/15; 140/16; 140/17; 140/18; 140/19; 140/21; 140/23; 127/4; 127/5; 127/6; 127/7; 127/8; 127/9; 127/10; 127/11; 127/12; 127/13; 127/14; 127/15; 127/16; 127/17; 127/18; 127/19; 127/20; 127/21; 127/22; 127/23; 127/24; 127/25; 127/26; 127/27; 127/28; 127/29; 127/30; 127/31; 127/32; 283 (Teilfläche).

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz hat am _____ die Aufstellung einer Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Cunersdorf Süd - Schubertfeld“ beschlossen.

Annaberg-Buchholz,

Siegel

Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt hat am _____ den Entwurf der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Cunersdorf Süd - Schubertfeld“ mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Die Satzung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, gemäß § 13 Abs. 3 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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Annaberg-Buchholz,

Siegel

Oberbürgermeister

3. Der Entwurf der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom _____ bis zum _____ im Internet veröffentlicht. Gleichzeitig hat der Entwurf im Rathaus öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Annaberg-Buchholz Nr. _____ vom _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____.

Annaberg-Buchholz,

Siegel

Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am _____ die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die Abwägung beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Annaberg-Buchholz,

Siegel

Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am _____ die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Cunersdorf Süd - Schubertfeld“ in der _____ beschlossen.

Annaberg-Buchholz,

Siegel

Oberbürgermeister

6. Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Cunersdorf Süd - Schubertfeld“ wurde am _____ ausgefertigt.

Annaberg-Buchholz,

Siegel

Oberbürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Cunersdorf Süd - Schubertfeld“ sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Stadtanzeiger der Stadt Annaberg-Buchholz Nr. _____ vom _____ ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschens von Entschädigungsansprüchen (§§ 39-42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Annaberg-Buchholz,

Siegel

Oberbürgermeister

1 Einführung

1.1 Anlass und Notwendigkeit der Planaufhebung

Die Errichtung des Wohngebiets „Cunersdorf Süd – Schubertfeld“ wurde auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans der damals selbständigen Gemeinde Cunersdorf vor ca. 30 Jahren begonnen. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.10.1996 nochmals angepasst und besteht in dieser Form bis heute fort. Alle im B-Plan bezeichneten Bauabschnitte des wurden inzwischen umgesetzt und sämtliche Grundstücke an private Bauherren verkauft. Bis auf 3 derzeit noch unbebaute Grundstücke wurden alle vorhandenen Bauflächen auf der Grundlage des B-Plans bebaut.

Anlass der Aufhebung ist die vollständige Umsetzung der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption, wodurch das vornehmliche Ziel des B-Plans, die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Wohngebiets im planungsrechtlichen Außenbereich, erreicht wurde. Der Bebauungsplan hat teilweise seinen Regelungscharakter verloren, da einige Festsetzungen bspw. hinsichtlich der Ein- und Anordnung von Garagen nicht vollzogen und hier Befreiungen erteilt wurden. Durch den nach annähernd 30 Jahren geänderten Baustil ist eine Bebauung nach den Regeln der Baukunst aus den 1990er Jahren aus Sicht der Stadt nicht mehr forderbar, hier sollen auch moderne Bauweisen ermöglicht werden.

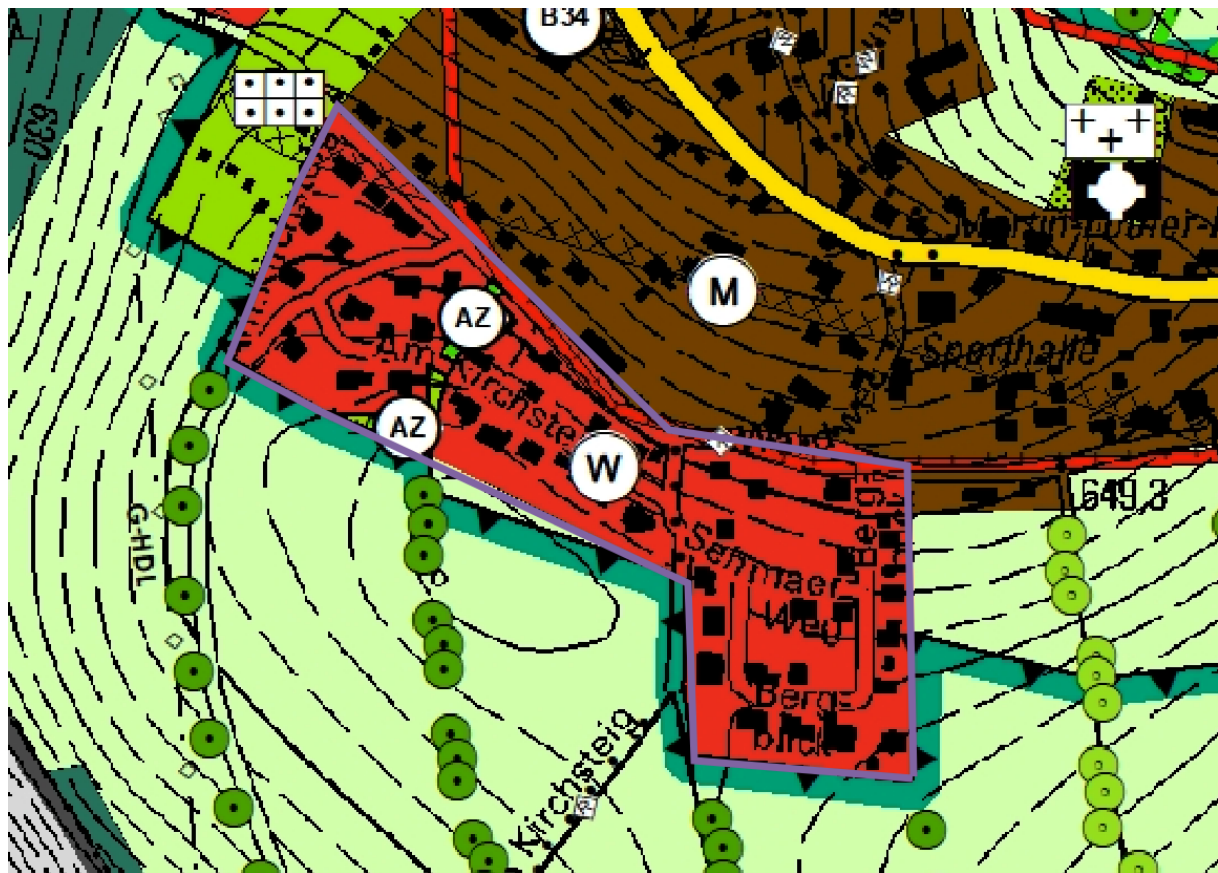
Die Vorgaben des B-Plans stoßen zunehmend auf Kritik eines Großteils der Anwohner des Wohngebiets, was eine Petition dessen Änderung vom 19.07.2022 zeigt. Die Petition wurde zum Anlass genommen im technischen Ausschuss gemeinsam mit der Verwaltung über die weitere Perspektive des Plans zu diskutieren. Eine mögliche Änderung des Bebauungsplanes soll im Ergebnis nicht weiterverfolgt werden, da durch die mittlerweile vorhandenen Grundzüge der Bebauung eine Regelung über § 34 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO sowie Anwendung der SächsBO als ausreichend zur weiteren Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Quartier betrachtet wurde. Somit besteht kein weiteres städtebauliches Bedürfnis zum Fortbestand des B-Plans. Daher soll der Bebauungsplan „Cunersdorf Süd – Schubertfeld“ der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz aufgehoben werden. Der Stadtrat hat daher mit Beschluss Nr. vom 0578/22/07 die Änderung des B-Plans abgelehnt und die Verwaltung beauftragt, die Aufhebung des Bebauungsplans einzuleiten.

1.2 Planungsrechtlicher Rahmen

Die Aufhebung des Bebauungsplans „Cunersdorf Süd - Schubertfeld“ mit all seinen Änderungen erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB. Demzufolge gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für Ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Der Bebauungsplan liegt aufgrund der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption mittlerweile innerhalb eines Gebiets, welches dem Zulässigkeitsmaßstab nach als Innenbereich gemäß § 34 BauGB anzusprechen ist. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Annaberg-Buchholz ist das Gebiet vollständig als Wohngebiet dargestellt.

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



 Geltungsbereich Bebauungsplan „Cunersdorf Süd – Schubertfeld“

Mit der Aufhebung sind keine umweltrelevanten Eingriffe zu befürchten. Damit besteht keine Begründung zu Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Weiterhin bestehen damit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Zudem bestehen mit der Aufhebung keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Demnach soll die Aufhebung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Abs. 2 von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie von der strategischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Weiterhin kann von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Aufhebung des Bebauungsplanes „Cunersdorf Süd- Schubertfeld“ der Großen Kreisstadt

Abbildung 2: aktuelles Luftbild und Geltungsbereich (Quelle: GeoSN)



 Geltungsbereich Bebauungsplan „Cunersdorf Süd – Schubertfeld“

1.3 Plangrundlagen

Plangrundlage bildet der Planteil zum Bebauungsplan „Cunersdorf Süd – Schubertfeld“ der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz.

Als planerische Hilfsmittel wurden weiterhin einbezogen:

- Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
- Aktuelles digitales Orthophoto (Quelle: GeoSN)

1.4 Rechtsgrundlagen

Nachfolgende gesetzliche und planungsrechtliche Vorgaben liegen der Planung zugrunde bzw. sind zu beachten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zu-letzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

2 Planungshistorie

Der Aufstellungsbeschluss zum ursprünglichen Bebauungsplan „Cunersdorf Süd – Schubertfeld“ durch den Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Cunersdorf erfolgte am 03.09.1992. Am 24.03.1993 wurde der Bebauungsplan durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen und erlangte am 13.09.1993 Rechtskraft.

Am 08.06.1994 fasste der Gemeinderat der Gemeinde Cunersdorf den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Cunersdorf Süd – Schubertfeld“ im vereinfachten Verfahren. Das förmliche Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurde vom 23.02.1996 bis 16.04.1996 durchgeführt. Am 23.10.1996 fasst der Gemeinderat den Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans. Der Beschluss wurde am 28.10.1996 ortsüblich Bekanntgemacht.

Zum 1. Juli 1998 wurde Cunersdorf nach Annaberg-Buchholz eingemeindet und ist seither Ortsteil der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz.

3 Bebauungsplan

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Cunersdorf Süd - Schubertfeld“ der Stadt Annaberg-Buchholz umfasst nachfolgende Flurstücke jeweils der Gemarkung Cunersdorf, welche sich in privaten und kommunalen Eigentum befinden:

148/15; 148/14; 148/16; 149/5; 149/6; 149/7; 149/8; 149/9; 149/10; 149/11; 149/12; 149/13; 149/14; 149/28; 149/29; 149/31 (Teilfläche); 149/32; 149/33; 140/1 (Teilfläche); 140/7; 140/8; 140/9; 140/10; 140/11; 140/12; 140/13; 140/14; 140/15; 140/16; 140/17; 140/18; 140/19; 140/21; 140/23; 127/4; 127/5; 127/6; 127/7; 127/8; 127/9; 127/10; 127/11; 127/12; 127/13; 127/14; 127/15; 127/16; 127/17; 127/18; 127/19; 127/20; 127/21; 127/22; 127/23; 127/24; 127/25; 127/26; 127/27; 127/28; 127/29; 127/30; 127/31; 127/32; 283 (Teilfläche).

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage des Ortsteils Cunersdorf im Süden der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Westen: durch die Straße „Am Kirchsteig und die angrenzende Kleingartenanlage und Landwirtschaftsfläche

im Norden: durch die Straße Waldweg und die bestehende Wohnbebauung des Ortsteils nördlich des Waldwegs,

im Osten: durch Landwirtschaftliche Nutzfläche sowie eine land- und forstwirtschaftliche Hofstelle

im Süden: durch Landwirtschaftliche Nutzfläche.

3.2 Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,3 ha. Diese teilt sich wie folgt auf:

Fläche	Fläche in m ²	Anteil in %
Wohngebiet	32.219,4	75,2
Straßenverkehrsfläche	8942,0	20,9
Verkehrsgrün	547,4	1,3
Grünfläche	1099,0	2,6
Gesamt	42.807,8	100

3.3 Inhalt des Bebauungsplans – wesentliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Weiterhin wurden die Baufelder sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im Gebiet zwei Vollgeschosse (I+D) als Höchstgrenze, wobei ein Vollgeschoss nur im Dachgeschoss entstehen darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) wurden entsprechend der Lage, Größe und Topografie der Baugebiete differenziert. Die GRZ reicht von 0,3 bis 0,4, die GFZ von 0,5 bis 0,8. Im B-Plan-Gebiet sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. In einem Baufeld im Westen war die Errichtung eines Doppelhauses festgesetzt, hier wurde jedoch über eine Befreiung ebenfalls die Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht und umgesetzt. Die Traufhöhe der Gebäude wurde mit max. 4 m festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung wurde unabhängig von der Lage zur jeweiligen Erschließungsstraße hangparallel festgesetzt. Die Anordnung von Garagen im Untergeschoss von Gebäuden war laut B-Plan unzulässig, wurde jedoch auf Antrag durch eine Befreiung zugelassen.

Die HAUPTerschließung erfolgt über die Waldstraße, von der die Erschließungsstraßen Bergblick, Sehmaer Weg und Am Kirchsteig abzweigen. Somit ist die Zufahrt über leistungsfähige und bedarfsgerechte Straßen gewährleistet.

Die zum Erhalt festgesetzten Grünflächen wurden als Verkehrsgrünflächen oder öffentliche Grünflächen festgesetzt. Für die Gestaltung der privaten Flächen ist je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Baum zu pflanzen.

4 Rechtliche Auswirkungen der Aufhebung

Mit Erlangung der Rechtskraft der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Cunersdorf Süd - Schubertfeld“ der Stadt Annaberg-Buchholz OT Cunersdorf unterliegt der Bestandsbereich des Plangebietes nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes kann die Flexibilisierung für die weitere Entwicklung des Standorts in Abhängigkeit der veränderten Bedürfnisse der Anwohner sowie der Stadt Annaberg-Buchholz ermöglicht werden.

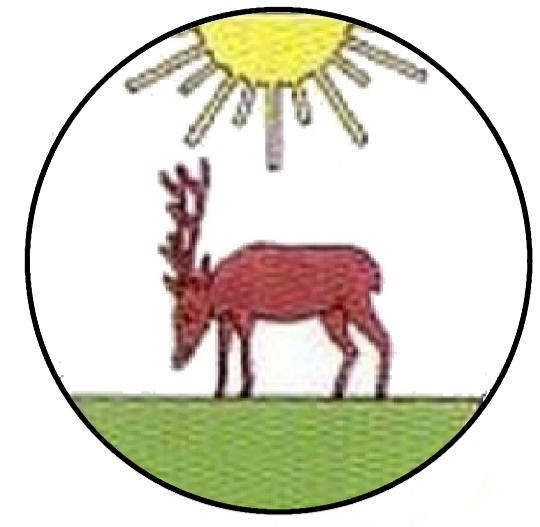
Bei Aufhebung des Bebauungsplans sind künftige Baugesuche nach der örtlichen Situation nach dem bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsmaßstab des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO zu bewerten. Die errichteten Erschließungsanlagen haben weiterhin Bestand. Da das gesamte Bebauungsplangebiet aufgehoben werden soll werden alle Eigentümer gleichbehandelt. Die bestehenden Gebäude und deren Nutzung sorgen dafür, dass der Charakter des Baugebiets nach Aufhebung des Bebauungsplanes weiterhin dem eines des Allgemeinen Wohngebiets entspricht. Die Abgrenzung des Innenbereichs wird durch die vorhandene Bebauung bestimmt. Damit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin gewährleistet. Da die Aufhebung zu einer Überführung in die planungsrechtliche Beurteilung des § 34 BauGB führt, resultieren aus der Aufhebung keine erkennbaren Entschädigungsansprüche gem. § 39 BauGB bzw. § 42 BauGB.

5 Belange des Umweltschutzes

Wie schon unter Punkt 1.2. begründet, sind mit der Aufhebung keine umweltrelevanten Eingriffe zu befürchten. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung lagen keinerlei Vorgaben zur Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen vor. Insofern geht durch die Aufhebung des Bebauungsplanes auch keine derartige Fläche oder Vorgabe verloren. Bei künftigen Bauvorhaben wird aufgrund der Innenbereichslage ebenfalls keine derartige Auflage in Betracht kommen. Derzeit herrschen in dem Gebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, diese werden durch die Aufhebung auch nicht verändert.

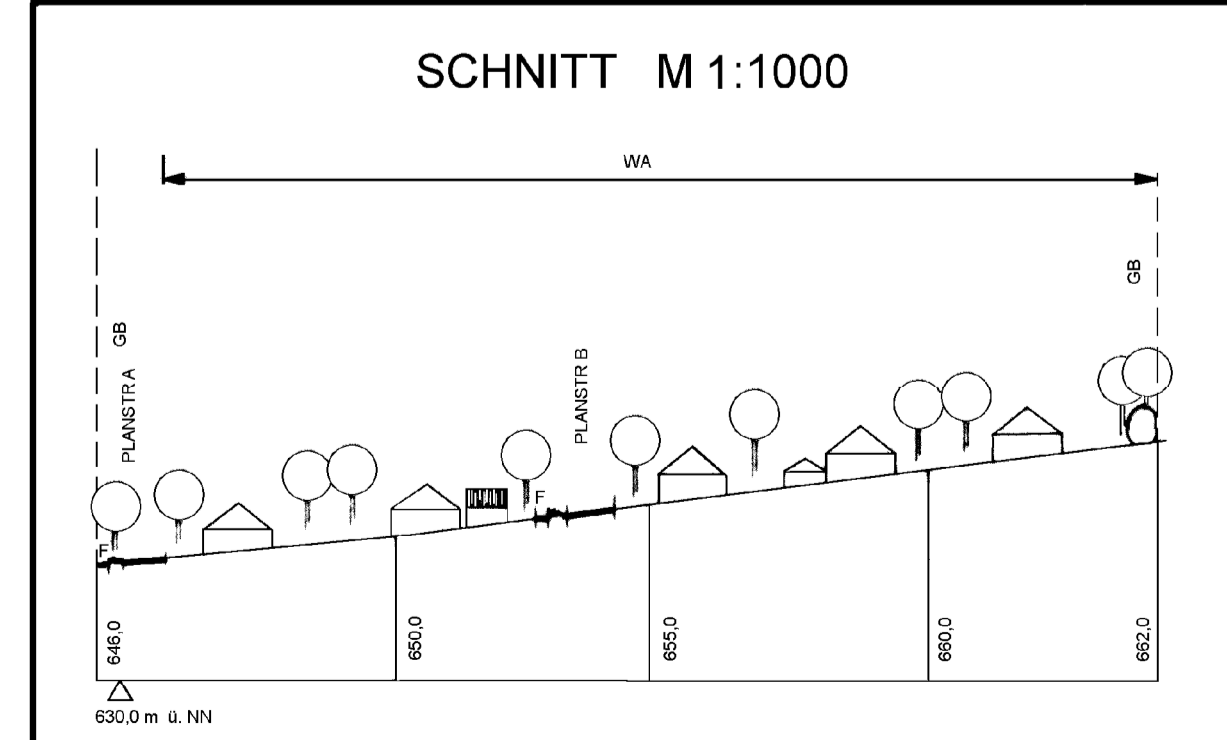
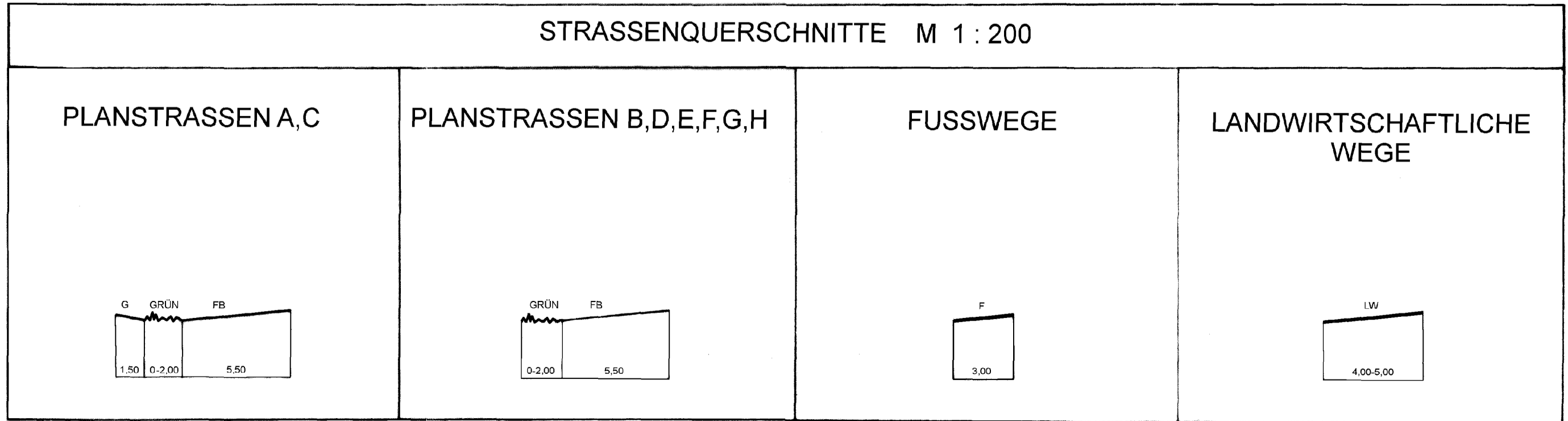
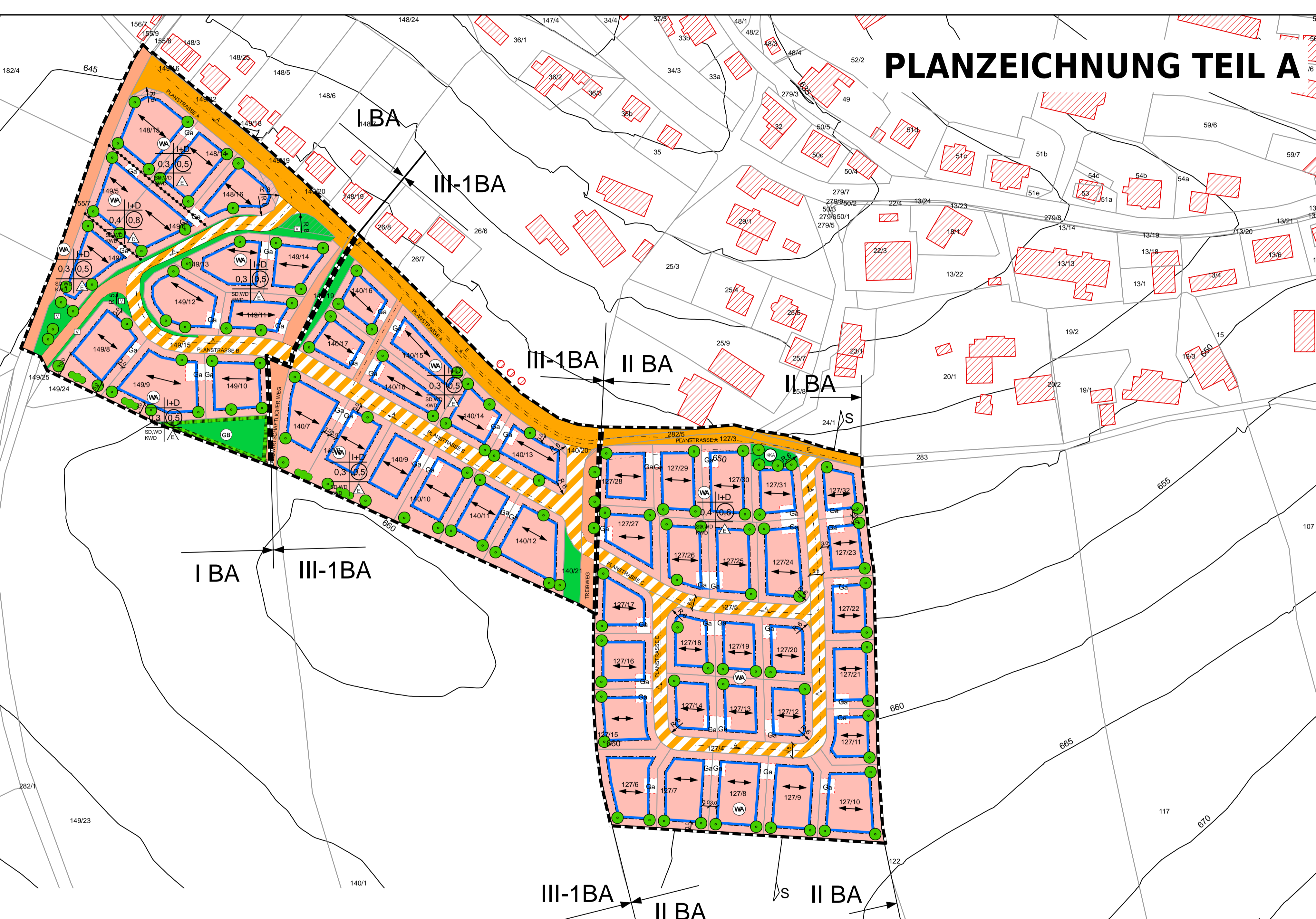
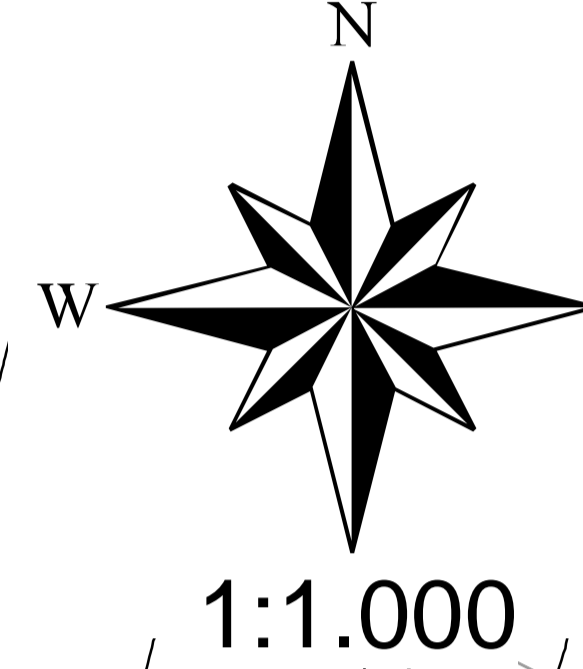
Es sind keine nennenswerten Auswirkungen durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten. Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens werden zukünftige Vorhaben entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt. Räumliche Ausweitungen oder gravierende Nutzungsänderungen, die zu qualitativen oder quantitativen Veränderungen umweltrelevanter Aspekte führen könnten, werden durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht begründet.

**Anlage 1 Bebauungsplan „Cunersdorf Süd – Schubertfeld“ Teil A
(Planzeichnung) und Teil B (Textliche Festsetzungen)**



GEMEINDE CUNERSDORF LANDKREIS ANNABERG

BEBAUUNGS PLAN CUNERSDORF SÜD SCHUBERTFELD



- Bebauungsplan**
- Textteil zum Bebauungsplan „Cunersdorf-Süd-Schubertfeld“ in der Gemeinde Cunersdorf, Landkreis Annaberg.**
- Grundzüge des Bebauungsplans sind der Flächennutzungsplanentwurf und der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats Cunersdorf vom 03. September 1992.**
- A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei ein Vollgeschoss nur im Dachgeschoss entstehen darf.
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
 - Die maximale Traufhöhe beträgt 4,00 m
 - Gemessen wird von Oberkante natürliches bzw. festgelegtes Gelände bis zur Scheitelinie Wand/OK Dachbau.
 - Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Stellung der baulichen Anlagen
 - Hauptfriesenrichtungen unter Einhaltung der Hauptfriesenrichtung sind zugelassen (Anbauten, Nebengebäude etc.)
 - Höhenlage Hausansätze und die Oberkante des fertigen Fußbodens dürfen höchstens 50 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist 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 Abwasser-System erfolgen kann.
 - Ausnahmen (§ 31 BauGB) Bauelemente, 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.
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Bestehende und geplante Straße mit Gehweg
 - Landwirtschaftliche Wege (LW)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
 - Selbstständiger Fußweg
 - Maßzahlen
 - Einmündungsradius
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenbegleitgrün
 - Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßensystems notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonstützkonstruktionen zu dulden und zu unterhalten.
 - Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
 - Stellplätze
 - Garagen
 - Flächen für Stellplätze und Garagen Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb dieser teilweise auch mit Baugrenzen versehen Flächen zulässig. Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die maximale Länge der Garagegebäude beträgt 7,00 m. Es sind Einzel- und Doppelgaragen zulässig. Nebenräume innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen für Garagen sind bis zu 50 m² Gesamtumfläche zugelassen. Die Festlegungen der Landesbauordnung hierzu sind zu beachten. Nebenräume außerhalb der Baugrenzen sind nicht zugelassen.
 - Die Anordnung von Garagen im Untergeschoss der Wohngebäude ist unzulässig.
 - Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzurichten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.
 - Die max. Traufhöhe wird auf 2,75 m festgesetzt.
 - 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.
 - Versorgungsanlagen und -leitungen**
 - Geplante Abwasserleitung
 - Die zur Erschließung des Baugebiets erforderlichen Vor- und Einzoigungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungsleitungen, welche eventuell etwa 1,00 m parallel zu den Grundstücksgrenzen entlang der Verkehrswege auf Privatgrund verlegt werden, haben die Anlieger zu dulden.
 - Geplante Umformstation
 - Fernmeldeleib bestehend
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Verkehrgrünflächen
 - Kinderspielplatz
 - Pflanzgebiete für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen. Zu verwenden sind einheimische Baum- und Gehölzarten (Auswahl siehe Begründung).
 - Pflanzgebiete für freiwachsende Hecken mit heimischen Gehölzen zur freien Landschaft hin (Auswahl siehe Begründung).
 - Für die Gestaltung der privaten Flächen sind einheimische Gehölze zu verwenden. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Baum zu pflanzen, um das Gebiet zu durchgrünen (Auswahl siehe Begründung).
 - Versiegelung Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.
 - Den Grundstücksbesitzern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.
 - Äußere Gestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB)
 - Hauptgebäude
 - Gebäudeform

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

PLANVERFAHREN

Die Gemeinde Cunersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde an der Amtstafel der Gemeinde Cunersdorf gemäß § 1 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgegeben.

Cunersdorf, den 04.09.1992

Bürgermeister

Die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 04.09.1992 im Rathaus einer Bürgerversammlung durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 22.12.1992 bis 22.12.1992.

Die Bekanntmachung wieder an der Amtstafel der Gemeinde Cunersdorf vom 11.11.1992 bis 22.12.1992.

Cunersdorf, den 11.11.1992

Bürgermeister

Vorgangsbereitstellung der Träger öffentlicher Belange

16.11.1992 bis 19.11.1992

Cunersdorf, den 11.11.1992

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Beschluss vom 09.02.1993 gebilligt und mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntgegeben.

18.02.1993 bis 19.03.1993

Bekanntmachung der Träger öffentlicher Belange mit Anschriften von 12.02.1993

Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Anhörung an der Amtstafel der Gemeinde Cunersdorf vom 10.02.1993 bis 10.03.1993

Cunersdorf, den 10.02.1993

Bürgermeister

Die Gemeinde Cunersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats nach Prüfung der Belange und Anregungen gemäß § 1 Abs. 4 und § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.1993 gemäß § 10 BauGB mit Satzung beschlossen.

24.03.1993

Die Gemeinde Cunersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats die Änderung des Bebauungsplans im vorstehenden Verfahren gemäß § 11 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte an der Amtstafel der Gemeinde Cunersdorf.

24.03.1993

Bürgermeister

Das Regenerationsplan Chemnitz hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 01.09.1993 gemäß § 11 BauGB genehmigt.

19.09.1993 bis 19.10.1993

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

08.06.1994

PLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Cunersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats die Änderung des Bebauungsplans im vorstehenden Verfahren gemäß § 11 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte an der Amtstafel der Gemeinde Cunersdorf.

08.06.1994

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 vorgeschriebenen Besondere und Anmerkungen wurden geprüft und eingearbeitet.

23.10.1996

Cunersdorf, den 24.10.1996

Bürgermeister

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

23.10.1996

Cunersdorf, den 24.10.1996

Bürgermeister

Öffentliche 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

Gesetzliche Grundlagen

BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Baunutzungsverordnung
PlanZVO 90 Planzeichenverordnung
SächsBO Sächsische Bauordnung

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

Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz

Oberbürgermeisterin

TEXT TEIL B

**GEMEINDE
CUNERSDORF
LANDKREIS ANNABERG**

**BEBAUUNGSPLAN
CUNERSDORF SÜD
SCHUBERTFELD**

BAMBERG 03.09.1992
gek.: 09.02.1993
gek.: März 1995 gemäß Beschluss vom 08.06.1994 Nr.: 25/94

SATZUNGSBESCHLUSS: 24.03.1993
AGD-PLANUNGSBÜRO
GERKOWSKI
MOLTKSTR. 9
8480 WEIDEN
BÜRO FÜR STÄDTBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN VALIER UND PARTNER
TEL: 0951/59393, FAX 0951/59393
PFAHLPLÄTZCHEN 1, W-8600 BAMBERG

Bestform: 120x650mm