

# BEBAUUNGSPLAN - HAINICHERNER STRASSE - FREIBERG

**Gesetzliche Grundlagen** in der jeweils gültigen Fassung  
- BauGB; BauNVO; SächsBO; BNatSchG; SächsNatSchG

**Textliche Festsetzungen:**  
(1) Art und Maß der Nutzung ergeben sich aus den Festsetzungen im Plan.

(2) Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch:  
a) die GRZ oder durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)  
b) die maximale Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
c) und zusätzlich durch die Angaben einer maximalen Traufhöhe (TH) (§ 18 BauNVO)

(3) Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Abstand der Verschiebung der Dachhaut mit der Außenwand und der vorher festgelegten Geländeoberfläche.

(4) Durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) wird die Lage der Gebäude innerhalb der Grundstücke näher eingegrenzt.

(5) Die nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise erlaubten Nutzungsarten werden im WA2 ausgeschlossen.

(6) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Gebäude nach § 63 (1) Nr. 1 und 2 SächsBO werden ausgeschlossen.

**Gemeinbedarfsfläche Kirche (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

(1) Die Gemeinbedarfsfläche Kirche dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen der Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage.

(2) Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:  
a) innerhalb der festgelegten Bauräume Gebäude für eine Kirche, für Veranstaltungs- und Kommunikationszwecke, für Verwaltung und für ein Gästehaus,  
b) eine Stellplatzanlage.

(3) Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind ausnahmsweise zulässig:  
Wohnungen für Verwaltungsangestellte

**Gemeinbedarfsfläche Wohnheim für Behinderte (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

(1) Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung des Diakonischen Werkes der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Sachsens.

(2) Im Rahmen dieser Festsetzungen sind zulässig:  
a) innerhalb der festgesetzten Bauräume Gebäude für ein Wohnheim, für Veranstaltungs- und Kommunikationszwecke, für Verwaltung und für Wohnungen von Pflegepersonal,  
b) betriebliche Sozialeinrichtungen, wie Kantinen etc.  
c) Sport- und Spieleinrichtungen im Freigelände.

**Sondergebiet Werkstatt für Behinderte (§ 11 BauNVO)**  
(1) Dieses Sondergebiet dient der Unterbringung einer Werkstatt für Behinderte des Diakonischen Werkes der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Sachsens.

(2) Im Rahmen dieser Festsetzung sind zulässig:  
a) innerhalb der festgesetzten Bauräume Gebäude für Werkstätten, wenn die Voraussetzungen für eine Gemeinnützigkeit des Betriebes erfüllt sind,  
b) innerhalb der festgesetzten Bauräume Gebäude für Veranstaltungs- und Kommunikationszwecke, und für Verwaltung sowie für betriebliche Sozialeinrichtungen,  
c) Lager- und Stellplätze

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
Wohnungen für Verwaltungs- und Aufsichtspersonal,

**Garagen und Stellplätze**

(1) Garagen sind nur innerhalb der Bauräume erlaubt. An einigen Stellen wurden Bauraumergänzungen für Garagen angeordnet (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

(2) Die Oberfläche von Stellplätzen ist offenliegend, d. h. mit wasserundurchlässigem Pflasterbelag oder Schotterrasen zu gestalten (§ 1 (5) BauGB).

**Ortsgestaltung (§ 12 SächsBO)**

(1) Einfriedungen  
a) Straßenseitig sind im WA nur sockellose Einfriedungen aus Holzstäben mit senkrechten Latten, einer maximalen Höhe von 0,90 m und einem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 0,5 m zugelassen.  
b) Die vor den Garagen liegenden Stellplätze dürfen nicht mittels Einfriedungen vom öffentlichen Straßenraum und von benachbarten Stellplätzen abgetrennt werden.  
c) Gartenseitig sind als Einfriedung nur Hecken zugelassen.

(2) Dachgestaltung  
a) Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist für jede Parzelle im Plan festgelegt. Eine Änderung der Hauptfirstrichtung wird ausnahmsweise erlaubt.  
b) Die maximal zulässigen Dachüberstände betragen am Ortsgang 20 cm und an der Traufe 50 cm.  
c) Als Dachdeckungsmaterialien sind nur Schiefer und ziegelrote Ton- bzw. Bestandachsteine erlaubt.

d) Pro Dachfläche sind maximal zwei Gaupen oder ein Zwerchgiebel erlaubt.

e) Flachdächer über Garagen sind zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

f) Als zulässige Dachneigung ist im WA1 und innerhalb der Gemeinbedarfsflächen Kirche und Wohnheim für Behinderte eine Bandbreite zwischen 40 und 45 Grad zulässig.  
g) Die Dachneigung im WA2 ist ab 38 Grad zu wählen  
h) Ein Drempeleinbau (Aufmauerung zwischen OK Decke und UK Fußplatte der Dachkonstruktion) ist im WA2 bis zu 0,75 m erlaubt.  
i) Dachflächenfenster werden ausnahmsweise erlaubt

(3) Sonstiges  
a) Die Fenster des Kellerschosses dürfen nicht sichtbar sein.  
b) Wandflächen sind verputzt auszuführen. Die Gebäudesockel und die restlichen Außenwände sind in der gleichen Farbe zu halten.

**Heizanlagen**

(1) Es sind Wärmeerzeugungsanlagen unzulässig, die mit festen und flüssigen Brennstoffen betrieben werden (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

**Grünordnung und Naturschutz (§ 9 Absatz 1 BauGB)**

(1) Geltungsbereich WA1, WA2, Bestand Wohnbebauung und Bestand Behindertenwerkstatt:  
Rechtlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan 09/93 ausgenommen der Geltungsbereich der 2. Änderung Grünordnungsplan 2. Änderung: (Teilfläche des Flurstückes 2445)  
Rechtlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan 06/99 (siehe Anhang zur Begründung) mit Nachweis der Ausgleichsleistung des Eingriffs in Natur und Landschaft -Pflanzbindungen

Die nachfolgenden Festsetzungen werden durch die Grünordnungspläne ergänzt und detailliert, soweit sie nicht durch die vereinfachte Änderung vom Dezember 1995 und die 2. Änderung vom November 1999 gegengstandslos geworden sind.

(2) Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

a) Die auf der privaten Grünfläche (Flurstücke 2450/1, 2450/2, 2450/3, 2444) bestehende Vegetation ist zu pflegen, zu erhalten und zu entwickeln (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB). (Näheres siehe GO-Plan, Punkt 5.2.1.)  
b) Die auf der privaten Grünfläche (Flurstück 2455) gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB gekennzeichnete Fläche ist mit Streuobst zu bepflanzen und zu erhalten. Die restlichen Teile der privaten Flächen sind nach der eingetragenen Zweckbestimmung zu verwenden. (Näheres siehe GO-Plan, Punkt 5.2.4.)

(3) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten (§ 9 (1) SächsBO). Pro angefangene 150 qm Freifläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Je weitere 100 qm der Restfläche ist ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu setzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). (Näheres siehe GO-Plan, Punkt 5.2.2.)

(4) An allen Gebäuden im Plangebiet ist ab einer Länge von 4 Metern ungeländerter und fensterloser Wandfläche eine Fassadenbegrünung vorzunehmen. Alle 1,5 Meter ist eine Pflanze zu setzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). (Siehe GO-Plan, Punkt 5.2.5.)

(5) Die Oberflächen aller nicht ständig befahrenen Verkehrsflächen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sowie aller Fuß- und Radwege sind wasser-durchlässig auszuführen. (Siehe GO-Plan, Punkt 5.2.8.)

(6) Bei Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

**Lärmschutz**

(1) Entlang der Hainichener Straße ist auf der festgesetzten Fläche ein Lärmschutzwall mit aufgesetzter Wand in einer Gesamthöhe von 4,0 Metern herzustellen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

(2) In unmittelbarem Anschluss an den Wall ist entlang der Straße in westlicher Richtung über eine Länge von mindestens 50 m eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 3,50 Meter herzustellen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

(3) Aufenthaltsräume in Wohnungen sind gegen Außenlärm so zu schützen, daß bei geschlossenen Fenstern und Türen die Lärmgrenzwerte in den Innenräumen von 35 dB (A) tags und 30 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

**Dienstbarkeiten**

(1) Innerhalb der Geh- und Fahrbereitsflächen ist ein Weg in einer Breite von 2,50 m herzustellen und zu unterhalten.

(2) Von der festgesetzten Lage der Geh- und Fahrbereitsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Grundzüge der Planung beibehalten werden.

**Nachrichtliche Übernahme zu Bodenfunden gemäß § 9 Absatz 6 BauGB (für den Geltungsbereich der 2. Änderung)**  
Mit archaischen Funden und Befunden muss gerechnet werden, diese sind in jedem Fall umgehend dem Landesamt für Archäologie zu melden. Bei Vorhaben mit Oberbodenabtrag ist mindestens 4 Wochen vor Beginn des Abtrages eine Abstimmung mit dem Landesamt durchzuführen.

**Hinweis Altbau (für den Geltungsbereich der 2. Änderung)**  
Plangebiet fällt in einen Bereich mit jahrhundertlangen bergbaulichen Arbeiten:  
1994 wurde bei Erdarbeiten westlich des Plangebietes an der Kreuzung Hainichener Straße / Friedeburger Straße ein nicht riskantiger Stein angetroffen. Abgesehen in Richtung des Bebauungsplangebietes waren nicht vorhanden. Grundstück ist das Vorhandensein weiterer nicht riskantiger Grubenbau in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben vom zuständigen Bauverantwortlichen visuell auf Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Sollten diese angetroffen werden, so ist gemäß § 3 der Hohlraumverordnung das Bergamt Chemnitz umgehend in Kenntnis zu setzen.

**Aufstellungs- und Genehmigungsverfahren**  
Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung im Liegenschaftskataster wird innerhalb der Abgrenzung des Planungsgebietes bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzen im Plan wird nicht garantiert.

Freiberg, den 16.02.95  
i.A. Ullrich  
Behördenleiter

Für den Planentwurf  
UMPLAN Institut für vernetzte Umweltpflege  
August-Bebel-Str. 4  
09557 Fföha

Freiberg, den 31.08.1993  
Unterschrift / Stempel

Die Stadtverordnetenversammlung Freiberg hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 2 (1) BauGB, die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am 02.02.1993 beschlossen.

Freiberg, den 02.02.1993  
Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung Freiberg hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 2 (1) BauGB, die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am 02.02.1993 beschlossen.

Freiberg, den 02.02.1993  
Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung Freiberg hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 2 (1) BauGB, die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am 02.02.1993 beschlossen.

Freiberg, den 02.02.1993  
Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung Freiberg hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 2 (1) BauGB, die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am 02.02.1993 beschlossen.

Freiberg, den 02.02.1993  
Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung Freiberg hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 2 (1) BauGB, die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am 02.02.1993 beschlossen.

Freiberg, den 02.02.1993  
Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung Freiberg hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 2 (1) BauGB, die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am 02.02.1993 beschlossen.

Freiberg, den 02.02.1993  
Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung Freiberg hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 2 (1) BauGB, die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am 02.02.1993 beschlossen.

Freiberg, den 02.02.1993  
Der Bürgermeister

**2. Änderung**  
Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat am 04.03.1999 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan 014 für das Wohngebiet Hainichener Straße / Löbnitzer Straße in der Fassung vom Dezember 1995 zu ändern.

Die öffentliche Beteiligung betroffener Bürger erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die öffentliche Bekanntmachung der Änderung am 31.03.1999 im Amtsblatt. Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB rechtzeitig mit Schreiben vom 30.03.1999 beteiligt worden. Ebenso wurden die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Freiberg, 09.01.01  
Ort, Datum  
Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat am 02.12.99 beschlossen, den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans zu billigen und öffentlich auszuliegen.

Freiberg, 09.01.01  
Ort, Datum  
Der Oberbürgermeister

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.99 bis 21.01.00 während der Dienstzeit im Technischen Rathaus öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.12.99 im Amtsblatt ortsblich bekannt gemacht worden.

Die Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB unterrichtet worden.

Freiberg, 09.01.01  
Ort, Datum  
Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 2. Änderung am 02.12.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Freiberg, 09.01.01  
Ort, Datum  
Der Oberbürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat der Stadt Freiberg in der öffentlichen Sitzung am 02.12.99 beschlossen worden.

Freiberg, 09.01.01  
Ort, Datum  
Der Oberbürgermeister

Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.12.99 Az. 11/99 mit/ ohne Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Freiberg, 09.01.01  
Ort, Datum  
Der Oberbürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

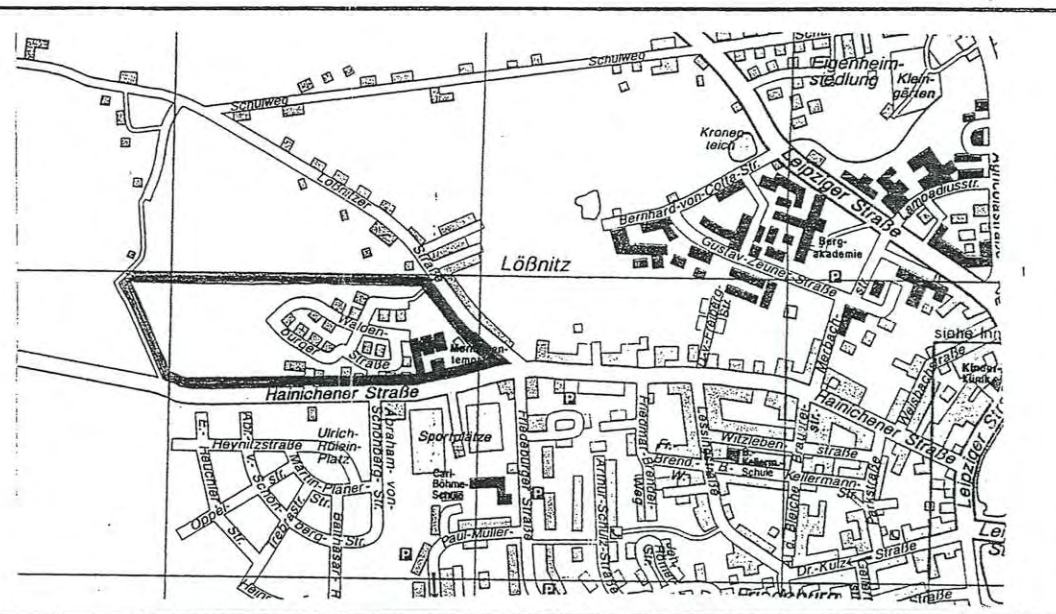
Freiberg, 17.01.01  
Ort, Datum  
Der Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Genehmigungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 10 BauGB am 17.01.2001 im Amtsblatt der Stadt Freiberg. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist am 17.01.01 in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Freiberg, 19.01.01  
Ort, Datum  
Der Oberbürgermeister

- Legende**
- WA Geltungsbereich
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
  - Vorgeschlagener Baukörper mit Firstrichtung
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Offene Bauweise vorgeschrieben
  - II Maximale Anzahl der Vollgeschosse (Beisp.)
  - TH/FH Maximale Traufhöhe / maximale Firsthöhe
  - GRZ/OR Grundflächenzahl / maximale Grundfläche
  - Baugrenze
  - Strassenbegrenzungslinie / öffentliche Verkehrsfläche
  - Öffentliche / private Grünfläche
  - Fläche für den Gemeindebedarf
  - Flächen für Ver- und Entsorgung
  - Bauraum für Garagen, Stellplätze, Müllbehälter
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Flächen zum Erhalt von Bäumen und Stäuchern
  - Fläche mit Gehrecht, Fahrrecht
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
  - Fläche für Lärmschutzwall / -wand
  - Einfahrt / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Spielplatz
  - Trinkwasserleitung mit Freihaltezone / Erdkabel
  - Ergänzung zur 2. Änderung**
  - Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

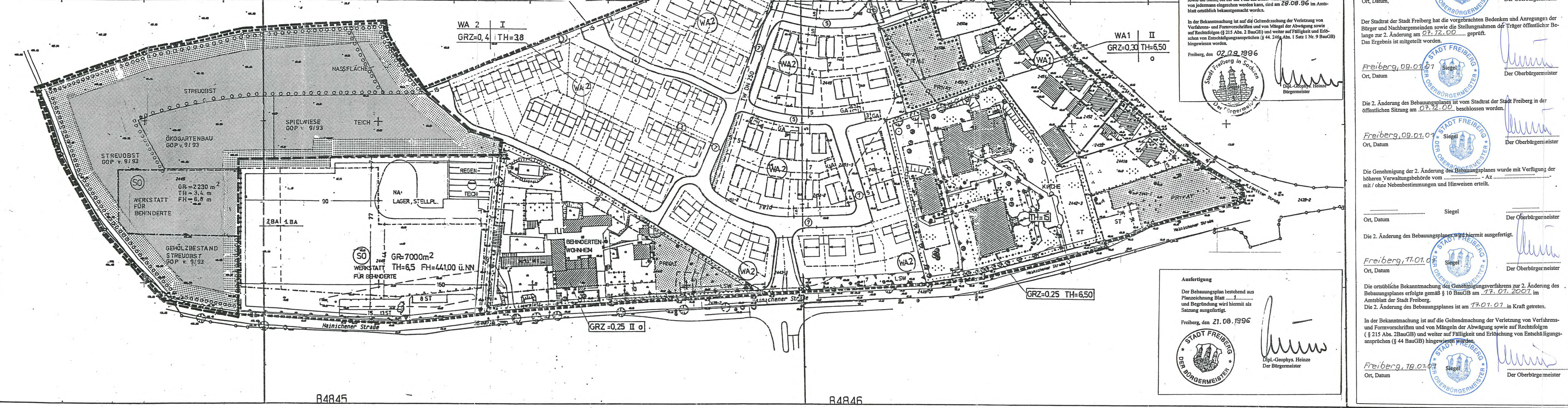


## Bebauungsplan 014

Maßstab 1 : 1.000

UMPLAN Institut für vernetzte Umweltpflege  
Planungsbüro Dipl.-Ing. Elmar Pollach GmbH  
Kümmersbruck, Dezember 1995

1. vereinfachte Änderung nach § 13 Baugesetzbuch Planungsbüro Dipl.-Ing. Elmar Pollach GmbH Kümmersbruck, Dezember 1995
2. Änderung gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch Stadtplanungsamt Freiberg Oktober 2000



Ausfertigung  
Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung Blatt ..... und Begründung wird hiermit als Satzung ausfertigt.  
Freiberg, den 21.08.1996  
Der Bürgermeister