



**TEIL A – PLANZEICHNUNG**

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 der Groß- Kreisstadt Auerbach, „Wohngebiet Opitzstraße, 2. Bauabschnitt“**  
 Planstand: 22.02.1999

**PLANZEICHNERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
  - z.B. 0,8 höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
  - z.B. 0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - z.B. 11 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
  - o offene Bauweise
  - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 6 BauGB)
  - öffentlich Straßenverkehrsflächen, öffentlich
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fuß- und Radweg Fuß- und Radweg
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
  - privat Grünfläche, privat
  - öffentlich Grünfläche, öffentlich
  - Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)
  - Randeingrünung, privat
  - Randeingrünung, öffentlich
- Sonstige Planzeichen**
  - Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet Opitzstraße, 2. Bauabschnitt“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet Opitzstraße, 2. Bauabschnitt“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise**
  - Maßangabe in m
  - Gebäudebestand
  - Flurstücksgrenze
  - 123/1 Flurstücknummer
  - EH-110... BT-Leitung
  - EH-108... BT-Leitung, außer Betrieb
  - TK-110... Telekommunikationsleitung
  - GP-110... Gasleitung
  - AW-Kanal... Abwasser-Kanal
  - TK-W... Trinkwasserleitung
  - +OK 100.15 Höhe der Fahrbahnoberkante in m über NN
  - 100.15 Übernahme Höhenlinien (DHN+2016)
  - Punkte des Liegenschaftskataster (Aufnahmepunkte)

**Nutzungsschablonen**  
 Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

**Plangrundlage**  
 Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen für die Stadt Auerbach/Vogtl., Stand April 2020.  
 Nachtrag der Höhenlinien erfolgte auf der Grundlage des Höheninformationssystems Sachsen, Stand April 2016.  
 Der Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplans ist die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Planstand vom 22.02.1999 hinterlegt. Aufgrund des Digitalisierungsfortschritts und der Aktualisierung der Plangrundlage kommt es bei der Überlagerung der Planstände zu geringfügigen Abweichungen. Da diese dem Planverständnis nicht abträglich sind, werden diese als tolerierbar betrachtet.

**TEIL B TEXT**

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
    - In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 sind zulässig:
      - Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
      - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
      - sonstige zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.
    - Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 ist nach § 16 Abs. 2 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung als Höchstmaß
      - der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4),
      - der Geschosflächenzahl (GFZ = 0,8) und
      - der Zahl der Vollgeschosse (Z = 2) bestimmt.
      - Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt zehn Meter. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Gebäudeoberkante. Unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die mittlere Fahrbahnoberkante der dem Grundstück zugerechneten Verkehrsfäche.
    - Die festgesetzten höchstzulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen dürfen von untergeordneten Bauteilen der Gebäude, ausnahmsweise überschritten werden.
  - Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise sowie Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)
    - Gemäß Planeintrag wird die Baufeldbegrenzung mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese haben zu Erschließungsstraßen fünf Meter Abstand und zu Stichstraßen drei Meter Abstand.
    - Die Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile ist zulässig.
    - Außerhalb der Baugrenzen sind bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung der Baugelände dienen, zulässig.
    - Es wird eine Bebauungstiefe von 20 Metern festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßenbreite ab zu ermitteln.
    - Im Baugelände ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude.
    - Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
    - In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können Nebenanlagen zur Gartengestaltung bis max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie Treppen und Stützmauern errichtet werden.
  - Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Sämtliche in der Planzeichnung eingezeichneten Verkehrsfächen sind als öffentliche Verkehrsfächen festgesetzt.
  - Abwasser- und Abfallbeseitigung einschließlich Regenrückhaltung und Versickerung von Grundwasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
    - Die Randstreifen von festgesetzten Verkehrsfächen (Bankette, Park- und Gehsteifen) werden mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet.
    - Dezentrale Regenwasserentsorgung
    - Für alle Baugrundstücke ist eine grundstücksbezogene Rückhaltung erforderlich. Das anfallende Oberflächenwasser ist durch eine Retentionszisterne mit einem zwangsgeführten Rückhaltevolumen, welches über eine Drosselröhre mit einem maximalen Drosselmaß von 1 l/s verfügt, zurückzuhalten. Das Rückhaltevolumen ist entsprechend der Größe der angeschlossenen befestigten Flächen für ein 10-jähriges Regenerereignis zu bemessen.
    - Die Retentionszisterne ist vom jeweiligen Bauherrn zu errichten, dauerhaft in Stand zu halten und zu betreiben.
    - Die Anlagen der Grundstücksentwässerung sind der zuständigen Wasserbehörde gemäß § 53 SächsWG sowie dem ZWAV zur Abnahme anzuzeigen.
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Buchst. a)
    - Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken:** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pro Grundstück ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum der Artenliste A oder ein Obstgehölz zu pflanzen.
    - Anlage einer Randeingrünung:** Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) festgesetzten Flächen für Pflanzmaßnahmen sind **Rp** und **Rö** ist eine freiwachsende Baum- und Strauchpflanzung als dreireihige Heckenstruktur mit Saum herzustellen. Dabei sind standortgerechte, einmal verpflanzte Sträucher verschiedener Arten der Artenliste B in einem Pflanzabstand von höchstens 1,5 Metern zu verwenden. Je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Baum der Artenliste A als Heister vorzusehen. Pflegemaßnahmen sind - das Auf-den-Stock-Setzen einzelner Heckenabschnitte alle zehn bis höchstens 25 Jahre, - die abschnittsweise Verjüngung, - ein Gehölzschchnitt möglichst spät im Winter und nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September sowie - die Mahd des Saumes ohne Mulchen in den ersten vier Jahren oder zwei Jahre, dann aller vier Jahre zwischen Oktober und März unter Einsatz von Messerbalkenmäher, Motorsäge oder Kreismäher und unter Belassen von örtlich wechselnden Abschnitten mit Überhältern.
    - Anlage einer Parkanlage:** Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind vollständig zu begrünen. Je 300 m<sup>2</sup> festgesetzter Grünfläche ist ein Baum der Artenliste A oder ein Strauch der Artenliste B zu pflanzen. Zur Erschließung sind innerhalb der Parkanlagen Gehwege und Außenhofsflächen in festversetzter Bauweise sowie Spielplatzflächen zulässig.
    - Herstellung, Pflege und Erhalt von Pflanzungen auf den privaten Grundstücken:** Die unter Absatz 1 festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sowie die unter Absatz 2 festgesetzte Anlage einer Randeingrünung **Rp** sind durch den Eingriffsvorauscher bis spätestens zum Ende der auf die Flächenanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig gemäß den Artenlisten A und B zu ersetzen. Als Flächenanspruchnahme gilt die Fertigstellung des Wohngebäudes auf eigenem Grundstück. Eingriffsvorauscher ist der Bauer oder die Bauherrin.
    - Monitoring:** Die Fertigstellung der auf den privaten Baugrundstücken getroffenen Pflanzfestsetzungen ist der Stadt Auerbach/Vogtl. anzuzeigen. Eine Kontrolle der oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Buchst. a) festgesetzten Pflanzungen erfolgt durch die Stadt Auerbach/Vogtl. ab deren Fertigstellung in den ersten fünf Jahren jährlich, im Anschluss oder fünf Jahre über einen Gesamtzeitraum von 25 Jahren.

- Artenliste A Bäume**

Bäume 1. Ordnung (Mindestgröße: 12/14 cm SH), in Hecken Heister 125 /150cm Höhe)

Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Betula pendula	(Hängebirke)

Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße: in Hecken Heister 125 /150cm Höhe)

Prunus padus	(Traubeneisbärchen)
Prunus pyralis	(Wild-Birne)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sorbus aucuparia	(Geme. Eberesche)
Malus sylvestris	(Wild-Äpfel)
Acer campestre	(Feldahorn)

Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimischen Obstgehölze.
- Artenliste B Sträucher**

Sträucher (Mindestgröße: 60/100 cm, 2fach verpflanzt mit Bellen)

Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Eingriffiger Weißdorn)
Crataegus laevigata	(Zweigflügel Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Platanerlchen)
Prunus spinosa	(Schlehne)
Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)
Rosa canina, corymbifera, dumalis	(Hecken-Rose)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Salix purpurea, viminalis	(Strauchweiden)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Prunus spinosa	(Schlehe)

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)
  - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
    - Es sind nur Dachdeckungsmaterialien in den Farbblößen schieferfarben und anthrazit zulässig.
    - An Fassaden sind glänzende und spiegelnde Materialien unzulässig.
    - Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig. Von der festgesetzten Farbgebung des Daches sind Abweichungen zulässig, insoweit die Abweichung der Benutzung des Daches oder dem Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen dient.
  - Gestaltung der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
    - Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
    - Die Flächen der Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
  - Einfriedigungen**
    - Einfriedigungen sind mit einem Bodenabstand von mindestens zehn Zentimetern auszugestalten.
- Hinweise**
  - Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt, Verunreinigungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen.
  - Bei Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Erosionsschutz zu treffen. Diese Maßnahmen sind sowohl auf das Pflanzgebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Flächen landwirtschaftlicher Nutzung abzustimmen.
  - Pflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vorzunehmen.
  - Nicht an der für Müllfahrzeuge befähigten Planstraße gelegene Grundstücke sind durch eigene Bepflanzung der Abfallbehälter am Straßenrand der Planstraße am Entsorgungstag an die Abfallbeseitigung angeschlossen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
**Planzeichnerverordnung (PlanZV)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Baueinzelpläne und die Darstellung des Planmaterials vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)  
**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2018 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 708)  
**Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425)  
 Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzestexten wird hingewiesen.

**SATZUNG**

**über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet Opitzstraße, 2. Bauabschnitt“**

Gemäß § 10 BauGB sowie § 89 SächsBO in Verbindung mit § 4 SächsGemO erlässt die Große Kreisstadt Auerbach/Vogtl. die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet Opitzstraße, 2. Bauabschnitt“ in der Fassung / bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000 und
- Text (Teil B).

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Größe Kreisstadt Auerbach/Vogtl., den Siegel Oberbürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsförllich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung 01/2019 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung 01/2019 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
  - Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
  - Die Große Kreisstadt Auerbach/Vogtl. hat mit Beschluss des Stadtrates von die 5. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung als Sitzung beschlossen.
  - Ausgefertigt.
  - Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 ortsförllich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über diesen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Größe Kreisstadt Auerbach/Vogtl., den Siegel Oberbürgermeister

**LAGE DES PLANGEBIETS** M 1 : 10.000



Quelle: © Stadtbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSI), 2019

GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

**GROSSE KREISSTADT AUERBACH / VOGTL. VOGTLANDKREIS**

**5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „WOHNGEBIET OPITZSTRASSE, 2. BAUABSCHNITT“**

BEARBEITUNGSSTAND: ENTWURF 10 / 2020  
 DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEH AUS: - TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000  
 - TEIL B - TEXT

PLANVERFASSER: BÜRO FÜR STADTBEBAUUNG CHEMNITZ LEIPZIGER STRASSE 207 09114 CHEMNITZ TEL: 0371/3874170 FAX: 0371/3264177 e-mail: info@stadtebau-chemnitz.de Internet: www.stadtebau-chemnitz.de  
 GESCHÄFTSLEITUNG  
 BLATTGRÖSSE: 1420 x 880