

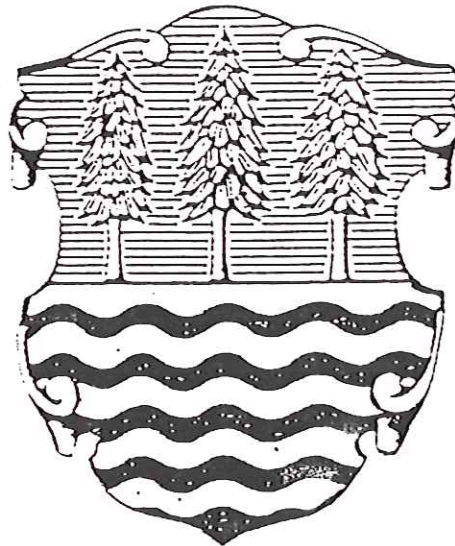
# SATZUNG

DER STADT OLBERNHAU

BEBBAUUNGSPLAN NR. 5

BAUGEBIET

*"Holzbau Olbernhau"*



ausgefertigt am: *10.02.2000*

*[Signature]*  
Drikerus  
Bürgermeister



Die Stadt Olbernhau, Mittlerer Erzgebirgskreis, erläßt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz zur Abschaffung der Gerichtsferien vom 28.10.1996 (BGBl. I S. 1546) sowie nach § 83 Sächsische Bauordnung in der Fassung zur Neubekanntmachung vom 26 Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1401) zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Sächsischen Bauordnung vom 29 März 1996 (SächsGVBl. S. 122) für das Gebiet: Holzbau, Olbernhau folgenden Bebauungsplan als

## **SATZUNG**

### **§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 22. September 1992 (in der Fassung vom 10.02.2000), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften (Teil B) den Bebauungsplan bildet.

### **§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 2.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.
- 2.2 Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, bei denen gewährleistet ist, daß an den Grenzen des Gebietes - Geltungsbereichsgrenze, nachweislich an den 2 nächstliegenden Meßpunkten (M1 bis M5) ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche nach der TA Lärm, Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.

### **§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschößflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

### **§ 4 ZAHL DER VOLLGESCHOßE**

Die im Gewerbegebiet eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße (Zahl ohne Kreis) gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Ausnahmsweise können höhere Gebäude zugelassen werden, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist, und sich in das Orts- und Straßenbild einfügt.

### **§ 5 BAUWEISE**

Im Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise, wobei Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden dürfen und zwar bis zu der nach den Baugrenzen möglichen Ausdehnung.

## **§ 6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

- 6.1 Für die Fabrikation-, Werkstatt- oder sonstigen Betriebsgebäude sind die in der Planzeichnung eingetragenen Dachformen zulässig.

Bei Gebäuden über 90 m Gesamtlänge ist nach mind. 40 m im Grundriß ein Versatz der Außenwände um mindestens 3,00 m vorzusehen. Nach mehr als 80 m Gebäudelänge muß die Traufhöhe um mind. 2,70 m in der Höhe versetzt sein. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zugelassen, wenn die mit der Festsetzung beabsichtigte Gliederung der Gebäude auf andere bauliche Weise, die dem Orts-, Straßen- und Landschaftsbild dienen, erreicht werden kann, oder wenn aus produktionsbedingten, betrieblichen Gründen ein Versatz der Außenwände den ordnungsgemäßen Betriebsablauf wesentlich erschweren würde.

- 6.2 Nebengebäude können mit Dachformen entsprechend der Hauptgebäude ausgeführt werden.
- 6.3 Die Außenwände sind als verputzte oder Holzverschalte Wandflächen zu erstellen. Verputzte Wandflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grell wirkende oder kontrastierende Außenanstriche sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Fassadenverkleidungen mit Klinker in hellen Farbtönen oder ähnliche Materialien zulässig.

## **§ 7 GARAGEN, STELLPLÄTZE**

- 7.1 Im gesamten Baugebiet sind pro Wohneinheit 2 Kraftfahrzeugstellplätze auf Privatgrund zu errichten. Die Anzahl der Garagen ist hierbei anrechenbar.
- 7.2 Bei den Betrieben sind ausreichend große, und in der Anzahl ausreichende Parkflächen zu schaffen (abhängig vom Betrieb).
- 7.3 Im nördlichen Bereich, südlich. Mühlenweg, ist ein Parkplatz zu erstellen. Der Parkplatz ist zur Deckung der erforderlichen Stellplätze für das angrenzende Wohngebiet Popp'sches Gut erforderlich.

## **§ 8 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**

- 8.1 Im Gewerbegebiet darf der Erdgeschoßfußboden (OK Rohbeton) höchstens 0,50 m über der Straße A liegen (gemessen in der Gebäudemitte der straßenzugewandten Gebäudefront).  
Ausnahmsweise sind höhere Sockelhöhen zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern (Verladerampen usw.).
- 8.2 Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Es sind nur natürliche Böschungen zulässig. Unbedingt erforderliche Stützmauern sind höchstens bis 1,50 m zulässig.

## **§ 9 WERBEANLAGEN**

- 9.1 Die Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen ist unterhalb der Traufe anzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen.  
Die Höhe und Breite der figürlichen Darstellungen und der Buchstaben dürfen 80 cm nicht überschreiten. Für Firmennamen dürfen nur auf die Wand aufgesetzte Einzelbuchstaben verwendet werden.
- 9.2 Blinkende und bewegliche Werbungen sind nicht gestattet, ferner großflächiges Bekleben oder bemalen von Schaufenstern. Grelle Farben und Signalfarben dürfen nicht verwendet werden.

## § 10 EINFRIEDUNGEN

Im Gewerbegebiet dürfen Einfriedungen von 1,00 bis 2,00 m einschl. Sockel errichtet werden.

Zulässig sind Einfriedungen aus Maschendraht an Stahlsäulen, die mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu hinterpflanzen sind. Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Zäune mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) zurückzusetzen.

## § 11 GRÜNORDNUNG - PFLANZGEBOT

11.1 Die vorhandenen Gehölze im Planbereich sind soweit wie möglich zu erhalten. Bei Ersatzpflanzungen sind freiwachsende Laubgehölze der gleichen Art zu verwenden.

11.2 Die bestehenden Feldgehölze an der Nordgrenze des Baugebietes sind zu erhalten und mit Pflanzarten der natürlichen Vegetationszone zu ergänzen.

11.3 Im Bereich der öff. Grünstreifen bzw. Pflanzinseln am Straßenrand ist eine Straßenleitpflanzung mit Bäumen der I. Wuchsklasse mit 16/18 cm Stammumfang zu erstellen.

11.4 Im Bereich des öffentlichen Grüns sind naturnahe Vegetationsbestände aufzubauen:

Halbtrockenrasen auf vermagerten, trockenen Standorten entlang von Wegen in Hanglagen sowie am Flöhaufer

1-2-schürige kräuterreiche, vereinzelt mit einheimischen Bäumen und Sträuchern überpflanzte Glatthaferwiese in den frischeren Hanglagen des öffentlichen Grünzuges

Straßenbäume als markante Einzelbäume in der Siedlungsmitte und an den Wendepunkten der Nebenstraßen.

11.5 Bei Straßen, Wegen und Plätzen ist die Oberflächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrasen oder wassergebundene Beläge, sind bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen Bedenken geltend gemacht werden können; z.B. für Seitenstreifen entlang der Straßen und an Wendepunkten.

11.6 Im privaten Grün sind ebenfalls naturnahe Vegetationsbestände anzustreben:

Halbtrockenrasen zumindest in einer Breite von 50 cm, ist Grasstreifen vor den Zäunen (Schemadetail siehe Anlage).

Die Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge und Ausstellungsräume in Anspruch genommen werden, als Grün/Pflanzflächen auszuführen.

Kleinkronige Straßenbäume auf Privatgrund in den Vorgärten.

Nadelholzhecken, insbesondere Thuja- oder Scheinzypressenhecken sowie streng geschnittene Formhecken, sind nicht zulässig.

11.7 Zusammengehörende Parkflächen sind mit großkronigen Bäumen der I. Wuchsklasse zu bepflanzen (pro 200 m<sup>2</sup> ein Baum)

mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche mit Erdanschluß herzustellen

im Freiflächengestaltungsplan zur Baueingabe sind konkrete Aussagen zu folgenden Bereichen abzugeben:

- \* Erschließung
- \* Stellplatzanordnung
- \* Lage und Umfang der begrünter Grundstücksflächen
- \* Standorte, Arten und Pflanzgrößen der vorgeschriebenen Gehölze
- \* Ausmaß und Höhe ggf. beabsichtigter Geländeaufschüttungen oder -abtragungen
- \* Versiegelungsart befestigter Flächen
- \* Entwässerungssystem

Die Oberflächenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrasen oder wassergebundene Beläge sind für Straßen-, Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen Bedenken geltend gemacht werden können.

Ausnahmsweise dürfen in einer Teilfläche (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) Parkflächen errichtet werden. Die Parkflächen müssen jedoch mind. 2,5 m vom Rand der öffentlichen Flächen entfernt sein. Dieser Trennstreifen ist als Grün-Pflanzfläche zu gestalten.

Für diese Grün-Pflanzfläche gilt:

Die Sträucher sind im Verband von 1,3 x 1,3 m zu setzen (Pflanzgröße 80 - 125 cm). Zusätzlich sind alle 8 - 10 lfdm. Pflanzstreifen Bäume der I. und II. Wuchsklasse mit einem Stammumfang von mind. 10 cm zu setzen. Der Anteil der Bäume I. Wuchsklasse muß mind. 50 % betragen.

- 11.8 Um eine rasch wirksame Einbindung des Baugebietes in seine Umgebung zu erreichen, sind die festgesetzten Maßnahmen im öffentlichen Bereich, soweit dies der Bauablauf zuläßt, im Anschluß an die Verkehrserschließung durchzuführen. Im Privatbereich ist die Anpflanzung spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erstellen, wobei die Randeingrünung vorrangig anzulegen ist.

## **§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ**

Bei der Errichtung von Vorhaben ist im Bauantragsverfahren gutachtlich nachzuweisen, daß die in § 2 Abs.2.2 festgesetzten Beurteilungspegel nicht überschritten werden.

## **§ 13 VERSORGUNGSANLAGEN**

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprecheinrichtungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig. Ausgenommen sind Trafostationen Gasreglerstationen, Strom- und Gasverteilerschränke.

## § 14 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides des Regierungspräsidiums Chemnitz in Kraft.

Olbernhau, den *06.03.2000*



.....  
Dr. Laub, Bürgermeister

(Siegel)

TEIL C: BEGRÜNDUNG

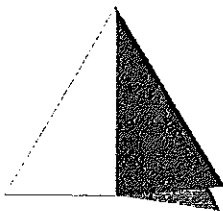
# BEBAUUNGSPLAN NR. 5

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
FÜR DAS GEBIET HOLZBAU OLBERNHAU

## STADT OLBERNHAU

MITTLERER ERZGEBIRGSKREIS

Stadtbergen, den 22.09.1992  
geändert, den 15.12.1994  
geändert, den 27.04.1995  
geändert, den 12.06.1997  
geändert, den 18.12.1997



ALOIS STROHMAYR

DIPL. ING. / ARCHIT. BDB/VFA  
POSTFACH 15  
86391 STADTBERGEN

DIPL. ING. ARCHITEKT BDB/VFA ALOIS STROHMAYR  
AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN

## 1. Entwicklung und Veranlassung

In der Stadtverordnetenversammlung am 19.11.1992 wurde beschlossen, für das Gebiet der Firma Holzbau einen Bebauungsplan aufzustellen.

Wegen der sich abzeichnenden Umstrukturierung und freiwerdenden Baumassen durch die Fa. Holzbau ist es erforderlich, das Gelände zu erschließen und die Voraussetzungen für eine Neuansiedlung zu schaffen.

Für das zur Planung anstehende Gebiet gibt es keinen Bebauungs- bzw. Erschließungsplan. Aufgrund dieser Situation ist eine geordnete Bebauung nicht mehr gegeben, da die gesetzlichen bzw. satzungsmäßigen Grundlagen fehlen. Auf Grund der zunehmenden Bauanfragen für Neubauten - vor allem aber für Um- und Anbauten - war die Stadt gefordert, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

- 1.1 Die Stadt Olbernhau hat z.Zt. ca. 12.540 Einwohner und hat als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Versorgungsfunktionen für das Umland.

Nachdem sich nun die Möglichkeit ergab, hier im Zentrum der Stadt Flächen für eine geordnete Gewerbeansiedlung zu erwerben, waren die Stadtverordneten gefordert, hier durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die künftige Entwicklung festzulegen. Die Fläche ist nach Abbruch bzw. Sanierung diverser Altbausubstanz optimal geeignet.

Gleichzeitig kann nun auch in diesem Bereich das Flöhauser aufgewertet werden und als "Grüne Lunge" einen wertvollen Beitrag für die Lebensqualität in der Innenstadt beitragen.

- 1.2 Die Stadt Olbernhau hat bereits im Jahre 1990 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Vorentwurf wurde behandelt. Wegen der großen Probleme bei der Beschaffung von amtlichem Kartenmaterial im M 1 : 5000 verzögert sich das Verfahren.

Wegen des dringenden Handlungsbedarfes - Neuordnung wegen Betriebsaufgaben - kann das Flächennutzungsplanverfahren nicht abgewartet werden.

Der Bebauungsplan wurde daher im Vorgriff, aber in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplanentwurf, aufgestellt.

- 1.3 Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) im M 1 : 1000 des Architekturbüros A. Strohmayer, den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dieser Begründung, wurde von den Stadtverordneten gebilligt und zugleich festgelegt, daß die Träger öffentlicher Belange sowie die Bürger am Verfahren zu beteiligen sind.

## 2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Bauentwicklung erfolgt im Rahmen der organischen Entwicklung, d.h. nach Bedarf. Mit der Planung und Ausweisung des Gebietes wird die Verbesserung der ortsansässigen Bevölkerung mit Dienstleistungen und Gewerbegütern sichergestellt. Gleichzeitig werden für die nördlich gelegenen Wohnanlagen die fehlenden KFZ-Stellplätze gesichert.



Das Baugebiet wird von folgenden, natürlichen Vorgaben bzw. Zwangspunkten beeinflusst:

- die Flöha im Süden
- die Flußleite mit der darüberliegenden Hangsituation
- die zentrale Lage
- die vorhandene Brücke im Osten
- die bestehende und umgebende Bebauung.

Im Osten grenzt der Holzverarbeitungsbetrieb Holzwerk Olbernhau - jetzt Weser Fenster, Lange KG - an, sowie im Norden das Baugebiet Popp'sches Gut.

Die südliche Begrenzung stellt die Flöha dar. Im Westen sind wegen der geringen noch verbleibenden Flächentiefen nur Verkehrsflächen und Uferbereich vorhanden.

Gleichzeitig war es ein städtebauliches Anliegen, die in Teilabschnitten noch ablesbare Hangkante zu erhalten und als Grünbereich zu sichern. Der städtebauliche Grundgedanke für die Gestaltung, Straßenführung und Situierung der Gebäude war:

- Erschließung des Gebietes unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Bestandes und unter Vermeidung einer Entlastungsstraße zur Grünthaler Straße.
- Die Straßenführung soll für ein zentrales Gewerbegebiet gut und leistungsfähig sein, ohne gleichzeitig eine Parkgasse für die Umgebung zu werden.
- Erhalt und Sicherung des Flöhaufers - d.h. Freimachen von Gebäuden und Schaffung eines Grünbereiches mit Fußwegen.
- Erhalt und Sicherung der Hangkante.
- Erhalt und Sicherung des Grünbestandes mit Weiterentwicklung.
- Entflechtung der Gemengelage und Sicherung des Gewerbebestandes im zentralen Bereich.
- Entwicklung und Ansiedlung von Gewerbe, das mit der Umgebung verträglich ist und zugleich keine Umweltbelastung darstellt.

Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes wurde festgelegt, daß die Versorgung mit Strom nur durch Erdkabel erfolgen darf, ebenso die Telefon- und Fernsehversorgung.

Aus Gründen des Umweltschutzes und der Luftreinhaltung ist als Heizenergie nur Erdgas zulässig.

### **3. Erschließung**

Die Haupteerschließung erfolgt und ist durch die Zwangspunkte Brücke, im Osten und die Straße „Zum Popp'schen Gut“ im Westen vorgegeben. - Unterer Flöhaweg

Durch Verbindung dieser Anschlußpunkte durch die Straße A ist die Haupteerschließung gegeben. - Unterer Flöhaweg

Der auf der Anhöhe liegende Stellplatz wird von der Straße A sowie vom Mühlenweg erschlossen.

Vom Wohngebiet aus sind zwei Fußwegverbindungen am Rande des Gewerbegebietes zum Zentrum bzw. zur "Grünen Lunge" Flöhaufers vorgesehen.

Besonderer Wert ist darauf zu legen, daß möglichst viele Flächen - vor allem Gehwege und Fußwege - Pflasterungen erhalten und nicht versiegelt werden.

### 3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen. Es kann da von ausgegangen werden, daß die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung in ausreichendem Umfang sichergestellt wird (30 l/s). Die Versorgung ist durch Anschluß an das Leitungsnetz - Wohngebiet Popp'sches Gut - möglich.

### 3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Verlängerung und Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes. z.Zt. wird für das Gebiet ein Kanalisationsprojekt erstellt - bzw. das bestehende überprüft.

Die genaue Kanallage, sowie die Dimensionen wie auch die Anschlußpunkte können erst nach Fertigstellung der Kanal- und Straßenplanung angegeben werden. Die Planung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem Abwasserzweckverband Olbernhau (AZV).

### 3.3 Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt von den zuständigen Versorgungsunternehmen.

Da der Bebauungsplan oberirdische Leitungen zur Elektrizitätsversorgung verbietet, erfolgt dies durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherrn zu tragen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß im Baugebiet Kabelverteilerschränke erforderlich werden. Die genauen Standorte können jedoch erst bei der Netzplanung festgelegt werden.

Diese Verteilerschränke sind so in die Baugrundstücke zu montieren, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

### 3.4 Das Gebiet wird ebenfalls mit Erdgas versorgt. Im Interesse der Luftreinhaltung wurde Erdgas als Heizenergie festgesetzt.

### 3.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadt. Auf jedem Baugrundstück sind an geeigneter Stelle ausreichend Stellplätze für Müllcontainer oder Tonnen vorzusehen.

### 3.6 Baugrund - Territorialgeologische Lage und Situation

Das Gebiet von Olbernhau gehört regionalgeologisch zur Fichtelgebirgisch-Erzgebirgischen Antiklinalzone. Innerhalb dieser Antiklinalzone stellt Olbernhau ein lokales Becken, das im Rotliegenden gefüllt wurde (Sandsteine, Konglomerate, Schiefertone). Das dominierende Untergrundgestein im Olbernhauer Raum ist der Gneis, der auch am vorgesehenen Baustandort den tieferen Untergrund bildet.

Direkt am Standort liegen unterschiedliche geologische Verhältnisse vor. Der überwiegende Teil befindet sich in der Talniederung der Flöha. Hier ist folgendes geologisches Bodenprofil zu erwarten (Meterangaben sind Mächtigkeiten):

ca. 0,5- 1,0 m	Schluff, tonig, feinsandig	Auelehm
ca. 3,0 - 4,0 m	Kiessand, stark schluffig, geröllführend	Flußschotter
ca. 1,5 - 2, 5 m	Gneis, angewittert, schiefrig-plattig aufgelockert, darunter Gneis, unfrisch-frisch, klüftig	Hackfelszone

In Richtung Norden keilen die Talsedimente aus, d.h. ihre Mächtigkeiten nehmen gegen Null ab. Der äußerste Nordrand des Standortes liegt nach unseren Unterlagen bereits außerhalb der Flußablagerungen. Hier muß mit folgendem geologischem Schichtenaufbau gerechnet werden:

ca. 3,0 - 4,0 m	Schluff, sandig, kiesig, mit Geröllen durchsetzt	Hanglehm (Pleistozän)
ca. 1,5 - 2,5 m	Gneis, angewittert, schiefrig-plattig aufgelockert darunter Gneis, unfrisch-frisch, klüftig	Hackfelszone

In dem Teil des Standortes, der in der Talniederung liegt, tritt Grundwasser im engeren Sinn (Talgrundwasser) auf. Es zirkuliert in den Flußschottern und dem Auelehm. Dieses Grundwasser ist jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen. Dabei steht die Grundwasseroberfläche mit dem Wasserstand der Flöha im hydrodynamischen Zusammenhang beziehungsweise Gleichgewicht. Beide beeinflussen sich gegenseitig mit einer bestimmten Verzögerung, die von der Durchlässigkeit der Schichten und der Entfernung zueinander abhängt. Die Talgrundwasserfließrichtung ist nach Nordwesten entsprechend der Fließrichtung der Flöha gerichtet. Detaillierte Angaben zu Grundwasserständen, Hochwasserständen, Überschwemmungsbereichen usw. sollten einem hydrogeologischen Gutachten entnommen werden. Im Bereich außerhalb der Talniederung muß mit jahreszeitlich bedingtem Sickerwasser gerechnet werden, das im Hanglehm und der Hackfelszone des Gneises zirkuliert.

Territorialgeologische Einschränkungen durch potentielle Rohstoffressourcen, geologische Naturdenkmale und Trinkwasserschutzgebiete bestehen nach unseren Unterlagen nicht.

Die anstehenden Gesteine stellen mit Ausnahme des Auelehmes für die Bauvorhaben einen guten Baugrund dar. So können dem Hanglehm in Abhängigkeit von Gründungsbreite und -tiefe und den noch zu ermittelnden bodenmechanischen Kennwerten Belastungen zwischen 100 und 200 KN/m<sup>2</sup> aufgebracht werden, den geröllführenden Kiessanden (Flußschotter) bis zu 400 KN/m<sup>2</sup> (Auftrieb bei Grundwasser beachten!). Der aufgelockerte und angewitterte Gneis ist bis zu 1500 KN/m<sup>2</sup> belastbar, der unfrische bis frische Gneis bis zu 3000 KN/m<sup>2</sup>. Der Auelehm kommt als Baugrund nicht in Frage. Er sollte ausgetauscht oder zusätzlich stabilisiert werden.

Nach DIN 18300 gehören die anstehenden Gesteine in folgende Bodenklassen:

Auelehm	BoK 3
Hanglehm	BoK 4
Flußschotter	BoK 5
Gneis, angewittert, aufgelockert	BoK 5...6
Gneis, unfrisch-frisch	BoK 7

Zur näheren Erkundung der Baugrundverhältnisse schlagen wir Bohrungen vor. Aufschlußdicke und -tiefe sind nach DIN 1054 festzulegen.

#### 4. Bauflächen

4.1	Größe des Geltungsbereiches	41.985 m <sup>2</sup>
4.2	Bauland - Gewerbe	16.270 m <sup>2</sup>
4.3	Verkehrsflächen	4.785 m <sup>2</sup>
4.4	Stellplatz mit Umfeld	4.250 m <sup>2</sup>
4.5	öff. Grünflächen	6.520 m <sup>2</sup>
4.6	Wasserflächen ( mit Uferbereich)	5.360 m <sup>2</sup>
4.7	Privatgrün	4.800 m <sup>2</sup>

#### 5. Erschließung

5.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich:

a)	ca.13.131 m <sup>2</sup> Grunderwerb für Straßen, Fußweg, Grünflächen	DM	.....
b)	ca. 465 lfd.m. Straße mit 5,5 m á DM 950,00	DM	441.750,00
c)	ca. 400 lfd.m. Fußweg mit 2,5 m á DM 450,00	DM	180.000,00
d)	ca. 6000 m <sup>2</sup> Grünfläche á DM 85,00	DM	510.000,00
e)	ca. 14 Brennstellen á DM 4.200,00	DM	58.800,00
f)	ca. 500 lfd.m. Wasserleitung mit Schieber und Hydranten á DM 620,00	DM	248.000,00
g)	Teilabbruch, erschwerte Bodenver- hältnisse Bodenaustausch, Unvorhergesehenes	DM	100.000,00
			<hr/>
			DM 1.538.550,00
h)	ca. 500 lfd.m. Kanal á DM 750,00	DM	375.000,00
			<hr/>
voraussichtliche Erschließungskosten		DM	1.913.550,00
			<hr/>

5.2 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB gelten die Ortssatzungen.

5.3 Vorgesehene Finanzierung der Maßnahme

Da die Verwirklichung umgehend erfolgen wird, wird die Finanzierung durch Kredite, Zuschüsse und Anliegerkosten erfolgen.

## 6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 6.1 Lage

Das Gebiet liegt zentral im Ortsbereich, nördlich der Flöha und umfaßt die Flußniederung wie auch die ehemalige Flußleite mit anschließendem Hang.

Es ist für Olbernhau die typische Ortstallage.

Aus der Sicht der Ortsplanung und Landschaftspflege ist es besonders wichtig, den Bereich der Flöha als ortsbildprägendes Element zugänglich zu machen und durch Begleitgrün aufzuwerten.

Gleichzeitig ist es zwingend erforderlich, daß die Hangleite ablesbar bleibt.

### 6.2 Grünplanung

Nachdem das Gros der Bebauung besteht, wurde besonderer Wert auf Großgrün gelegt, um die Bebauung abzudecken.

Es ist besonders darauf zu achten, daß entlang der Straßen eine Leitbaumart gewählt wird, die dem Ortscharakter entspricht (z.B. Bergahorn, Eschen, Eichen).

Um den Übergang zur Wohnbebauung harmonisch in die Landschaft einzubinden, wurden Grün-/Pflanzflächen auf Privatgrund festgesetzt und öff. Grün entlang der Flöha.

### 6.3 Artenliste der potentiellen, natürlichen Vegetation

#### 1. Bäume

Bergahorn	<i>Acer ps.-plat.</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotbuche	<i>Fagus silvatica</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Birke	<i>Betula verrucosa</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Esche	<i>Fraxinus excels.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

#### 2. Sträucher

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier canad.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monog.</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus serotina</i>
Faulbaum	<i>Prunus padus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera nigra</i>
	<i>Lonicera xylost.</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Saalweide	<i>Salix caprea</i>

Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere	Sambucus racemosa
Schlehe	Sorbus aucuparia
	Prunus spinosa

### 3. Bäume in der Ortslage - und Leitbaumarten

Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platiphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudo-plat.
Roßkastanie	Aesculus hippo-cast.

## **7. Immissionsschutz**

7.1 Das Baugebiet liegt abseits von überörtlichen Verkehrswegen, so daß mit Verkehrsbelästigungen, die über das übliche und zulässige Maß hinausgehen, nicht zu rechnen ist.

Östlich grenzt ein produzierender Holzbaubetrieb an.

7.2 Es handelt sich hier um ein typisches Kerngebiet inmitten der Stadt, wo Wohnen und Arbeiten in mittelbarer Nachbarschaft liegt.  
Um hier für die Zukunft ein Nebeneinander zu sichern und zu ermöglichen, wurde das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

## **8. Gemeinschaftseinrichtungen**

8.1 Da die Bauflächen zentral im Stadtgebiet liegen ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert.

8.2 Ebenso liegen die Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft.

## **9. Denkmalschutz - Bodendenkmale**

9.1 Wir weisen darauf hin, daß bei sämtlichen Erdarbeiten mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden kann. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG vom 03.03.1993 hinzuweisen. (Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern). Das Landesamt für Archäologie Sachsen muß umgehend von Bodenfunden in Kenntnis gesetzt werden: Tel. 0351/81 44 50.

9.2 Der Passus unter 1. ist schriftlich im Wortlaut den mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.

10. **Verwirklichung der Planung**

Die Stadt hat einen Großteil der Grundstücke erworben und zum Teil schon wieder an Bauwillige weiterverkauft. Um weitere Betriebsansiedlungen zu ermöglichen, ist die umgehende Erschließung zu sichern

Olbernhau, den 06.03.2000



.....  
Dr. Laub, Bürgermeister

(Siegel)