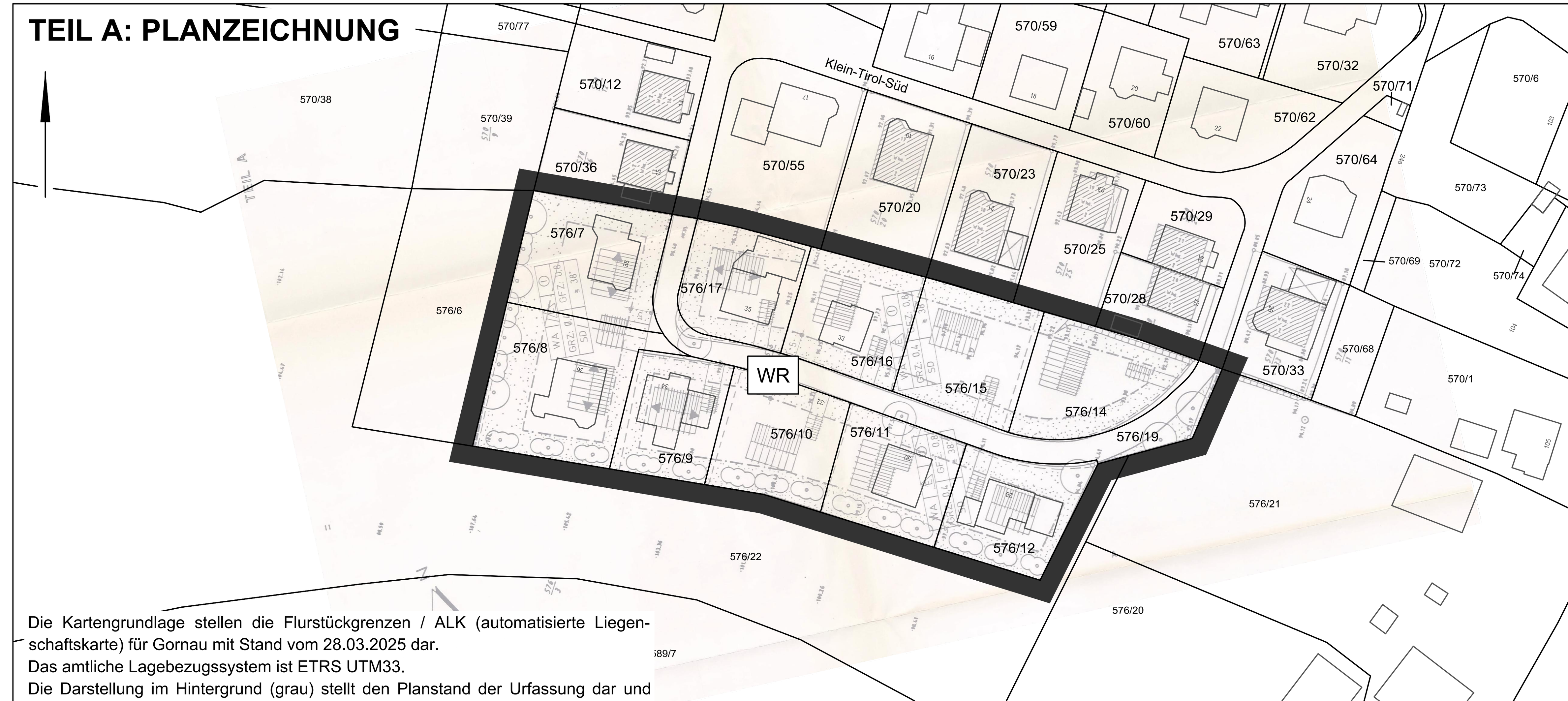
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die Kartengrundlage stellen die Flurstückgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Gornau mit Stand vom 28.03.2025 dar.
Das amtliche Lagebezugssystem ist ETRS UTM33.
Die Darstellung im Hintergrund (grau) stellt den Planstand der Urfassung dar und dient lediglich der Übersichtlichkeit.

ZEICHENERKLÄRUNGEN:

I. Planzeichen nach Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes = 1. Änderung erfolgt über die Gesamtfläche des bisherigen Geltungsbereiches (Urfassung) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Kartenzeichen

bestehende Flurstücksgrenzen

576/10 — Flurstücksnummer

30 — vorhandene Gebäude / Nebengebäude Bestand mit Hausnummern

TEIL B: TEXTTEIL:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen (Nr. 1.2 - Maß der baulichen Nutzungen, Nr. 1.3 - Bauweise, Nr. 1.4 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Nr. 1.5 - Verkehrsflächen, Nr. 1.6 - Verbot der Versiegelung, Nr. 1.7 - Freiflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindung) sowie die damit verbundenen zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise aus der Urfassung (Bekanntmachung am 30.03.1995) bleiben bestehen und gelten auch weiterhin.

Änderungsvermerk vom Januar 2026

1. Änderung der Art der baulichen Nutzung in Reines Wohngebiet (WR) - Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO
2. Es sind Nutzungen gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO (Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen) und Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO (Nr. 1 - Wohngebäude sowie Nr. 2 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen) zulässig.
3. Es sind zudem Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig (Nr. 1 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Nr. 2 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.
4. Aktualisierung / Fortschreibung der Rechtsgrundlagen
5. Ergänzung von Hinweisen auf Basis der Stellungnahmen zum Vorentwurf Stand 10/2025

(Hinweis: Punkt 1 - 3 ersetzen die bisherigen textlichen Festsetzungen (Nr. 1.1 - Art der baulichen Nutzungen) aus der Urfassung)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen (Nr. 2.1 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Nr. 2.2 - Einfriedungen) sowie die damit verbundenen zeichnerischen Festsetzungen aus der Urfassung (Bekanntmachung am 30.03.1995) bleiben bestehen und gelten auch weiterhin.

III. Hinweise

Die Hinweise sind als Auszug auf der Planzeichnung. Weiterführende Ausführungen sind der Begründung jeweils unter den entsprechenden Schutzgütern im Kapitel 6.2 - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (im Umweltbericht) zu entnehmen.

1. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen.
2. Mit Wirksamwerden der Planänderung müssen alle vorhandenen o. geplanten Schallquellen im WR - vor allem Außengeräte von Luft-Wasser-Wärmepumpen - an den Nachbarhäusern, die um 5 dB strengeren Immissionsrichtwert der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für WR (tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A)) einhalten. Gegebenenfalls ist dafür zusätzlicher Schallschutz an den Geräten o. eine Nachtabsenkung bzw. Nachtabschaltung notwendig.
3. Zeigen sich im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) im Boden, sind diese gem. § 13 Abs. 3 des Sächsisches Kreislaufwirtschafts- u. Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) unverzüglich dem Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im LRA ERZ anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.
4. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes (TWSG) für den Tiefbrunnen Dittmannsdorf (T-5421594). Bei allen Maßnahmen ist dementsprechend die Verordnung zur Festsetzung eines TWSG zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet des Tiefbrunnens Dittmannsdorf vom 15.09.2006 zu beachten und einzuhalten.
5. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder „Erzgebirge" (Feldnr. 1680) sowie „Erzgebirgsnordrand" (Feldnr. 1691) zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf Ihr Vorhaben sind hiervon nicht zu erwarten.
6. Die von Seiten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gegebenen allgemeinen Hinweise zur Geologie / Baugrund (Empfehlung zur standortkonkreten Baugrunduntersuchung), zu geologischen Daten, Anzeige u. Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen und zum Geoarchiv / Bohrungsdaten sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

   Es werden zudem fachliche Anforderungen zur Beachtung aus hydrogeologischer Sicht beschrieben sowie Geologisch-hydrogeologische Informationen zum Tiefbrunnen Dittmannsdorf (Hy DimFI 501/90) gegeben, welche in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

   Das Plangebiet befindet sich in der keiner radioaktiven Verdachtsfläche. Es befindet sich in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzl. Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen (siehe Anforderungen / Allgemeine Hinweise zum Radonschutz).

SATZUNG der Gemeinde Gornau über die 1. Änderung zum Bebauungsplan "Klein-Tirol-Süd II":

Auf Grund des **§ 10 Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist sowie nach **§ 89 der Sächsischen Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes v. 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist, in Verbindung mit **§ 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Gornau am .... die Satzung über 1. Änderung zum Bebauungsplan "Klein-Tirol-Süd II" in der Fassung vom .... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Gornau, ... Nico Wollnitzke Bürgermeister — Siegel

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss
   Die 1. Änderung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 28.04.2025 (Beschluss Nr. 59) beschlossen u. durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Gornau „Amtsblatt Gornau" (amtliches Verkündungsblatt) vom 07.05.2025 sowie auf der Internetseite ortsüblich bekannt gemacht.

   Gornau, 30.10.2025 .... Nico Wollnitzke Bürgermeister — Siegel

2. frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Vorentwurf (§ 4 Abs. 1 BauGB)
   Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.11.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

   Gornau, 15.12.2025 .... Nico Wollnitzke Bürgermeister — Siegel

3. Veröffentlichung zum Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB)
   Die 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht, wird in der Zeit vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025 auf der Internetseite der Gemeinde (https://www.gornau.de/aktuelles/bau-und-bauplanung) veröffentlicht sowie im Zentralen Internetportal des Landes (https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/startseite) zugänglich gemacht. Weiterhin erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen im Zuge der vorgenannten Veröffentlichungsfrist in der Gemeinde.
   Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch übermittelt werden sollen u. bei Bedarf auch auf anderem Weg schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können sowie das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, wird durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde vom 05.11.2025 und im Amtsblatt der Gemeinde Gornau „Amtsblatt Gornau" (amtliches Verkündungsblatt) vom 05.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

   Gornau, 15.12.2025 .... Nico Wollnitzke Bürgermeister — Siegel

4. Der Gemeinderat hat am .... (Beschluss Nr. ....) den Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan beschlossen, zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.

   Gornau, ... Nico Wollnitzke Bürgermeister — Siegel

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB)
   Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

   Gornau, ... Nico Wollnitzke Bürgermeister — Siegel

6. Veröffentlichung zum Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB)
   Die 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wird in der Zeit vom .... bis einschließlich .... auf der Internetseite der Gemeinde (..) veröffentlicht sowie im Zentralen Internetportal des Landes (https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/startseite) zugänglich gemacht. Weiterhin erfolgt eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen im Zuge der vorgenannten Veröffentlichungsfrist in der Gemeinde.
   Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch übermittelt werden sollen u. bei Bedarf auch auf anderem Weg schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können sowie das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, wird durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde vom .... und im Amtsblatt der Gemeinde Gornau „Amtsblatt Gornau" (amtliches Verkündungsblatt) vom .... ortsüblich bekannt gemacht.

   Gornau, ... Nico Wollnitzke Bürgermeister — Siegel

7. Abwägung Entwurf
   Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am .... (Beschluss Nr. ....) abgewogen.

   Gornau, ... Nico Wollnitzke Bürgermeister — Siegel

8. Satzungsbeschluss
   Die 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde am .... (Beschluss Nr. ....) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom .... (Beschluss Nr. ....) gebilligt.

   Gornau, ... Nico Wollnitzke Bürgermeister — Siegel

9. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom .... bestätigt.
   Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

   Landratsamt
   Erzgebirgskreis
   Annaberg-Buchholz, ... Referatsleiter/in — Siegel

10. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung zur 1.Änderung bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom .... (Aktenzeichen ....) erteilt.

    Gornau, ... Nico Wollnitzke Bürgermeister — Siegel

11. Ausfertigungsvermerk
    Die 1.Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichung (Teil A) und Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Gornau, ... Nico Wollnitzke Bürgermeister — Siegel

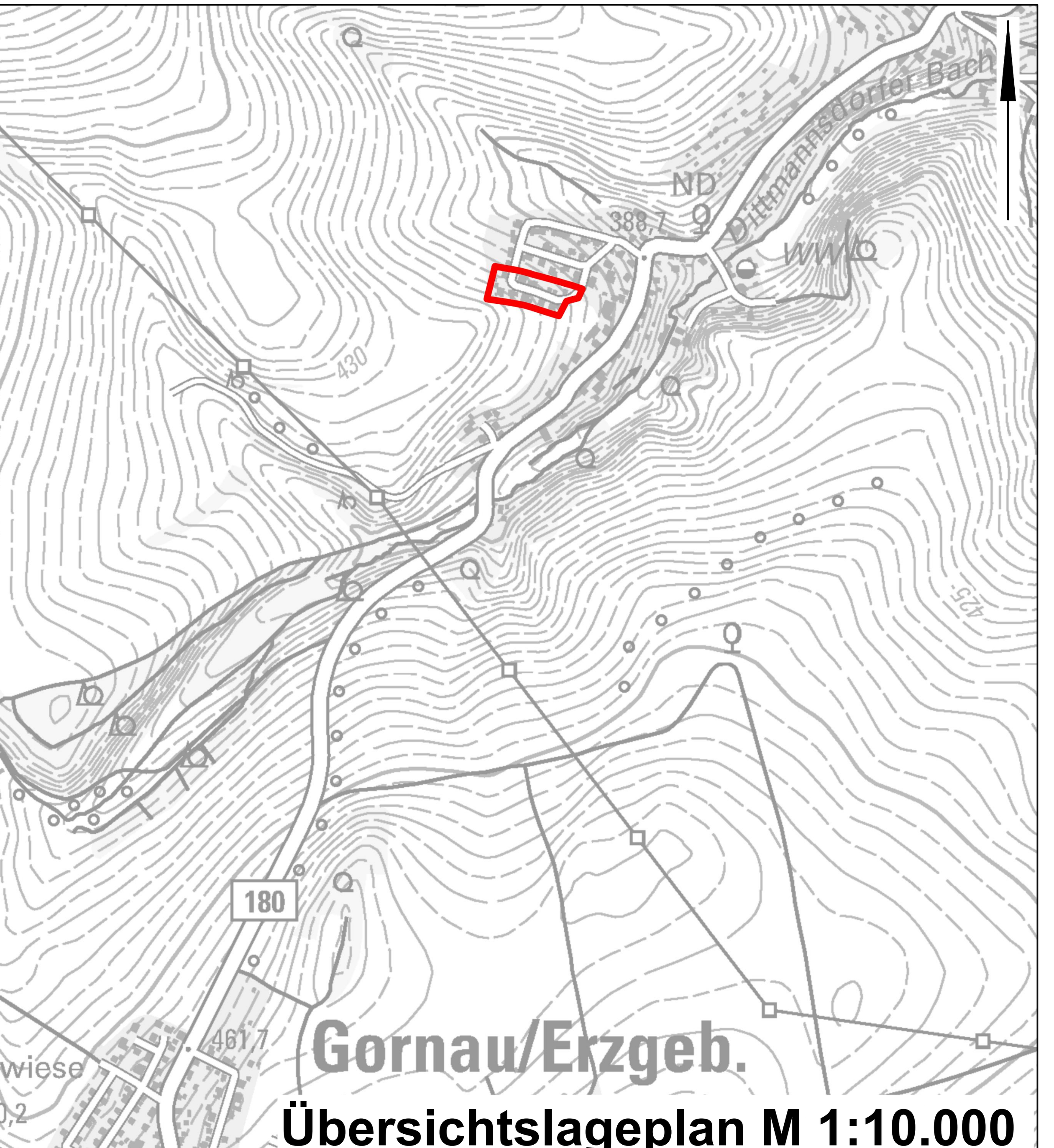
12. Bekanntmachung Genehmigung (§ 10 Abs. 3 BauGB)
    Die Erteilung der Genehmigung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat sowie die Internetseite der Gemeinde und die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am .... im Amtsblatt der Gemeinde Gornau „Amtsblatt Gornau" (amtliches Verkündungsblatt) auf der Internetseite ortsüblich bekannt gemacht worden.
    Die in Kraft getretene 1. Änderung zum Bebauungsplan soll ebenfalls in das Zentrale Internetportal des Landes Sachsen eingestellt werden und soll dort für jedermann einsehbar sein.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen der Verfahrensvorschriften und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach §44 Bau GB hingewiesen worden.
    Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.
    Die Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten.
    Die Satzung wird dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

    Gornau, ... Nico Wollnitzke Bürgermeister — Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN:

Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz** (UmwRG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes v. 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
- **Sächsische Gemeindeordnung** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist
- **Landesplanungsgesetz** (SächsLPlG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist
- **Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) v. 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31.08.2013
- **Regionalplan Region Chemnitz 2024** - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.2025 (SächsABl. 04/2025) und des Abtrennungs- u. Beitrittsbeschlusses vom 11.04.2024 zum Genehmigungsbescheid d. Staatsministeriums für Regionalentwickl. vom 22.02.2024
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- **Sächsisches Naturschutzgesetz** (SächsNatSchG) v. 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist



Übersichtslageplan M 1:10.000

Gemeinde Gornau
Landkreis: Erzgebirgskreis

Vorhaben:
BEBAUUNGSPLAN "Klein-Tirol-Süd II"
1. Änderung

Entwurf
Januar 2026 — M 1:1.000

Bestandteile:
TEIL A: Planzeichnung — TEIL B: Textteil

N1 Ingenieurgesellschaft mbH
August-Wellner-Straße 1
08280 Aue-Bad Schlema
Tel: 03771/3402048
E-Mail: kontakt@n1-ingenieure.de