

IV Satzungen und Beschlüsse

Nachfolgend erhalten Sie grundlegende Informationen zu den wichtigsten regional bedeutsamen Rechtsvorschriften, die – neben der Sächsischen Bauordnung – bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben in Limbach-Oberfrohna zu beachten sind.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als Teil der vorbereitenden Bauleitplanung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar. Im FNP wird die Art der Bodennutzung festgelegt. Der FNP hat für den Bürger keine unmittelbare rechtliche Wirkung, beinhaltet jedoch behördenintern bindende Vorgaben, die bei der planungsrechtlichen Beurteilung eines Bauvorhabens zu beachten sind.

In Limbach-Oberfrohna gibt es derzeit noch keinen rechtskräftigen FNP. Derzeit wird die Neuaufstellung des Planverfahrens vorbereitet.

Ansprechpartner: Fachbereich Stadtentwicklung
Frau Spangenberg

Bebauungspläne

Bebauungspläne legen als verbindliche Bauleitplanung nach BauGB Flurstücks genau für einen Teil der Gemeinde die zulässigen Nutzungen fest, also das WIE gebaut werden muss. Als gemeindliche Satzung sind sie für die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Baugrundstücke für den Bauwilligen verbindlich.

Ansprechpartner: Fachbereich Stadtentwicklung
Frau Spangenberg

Erhaltungssatzungen

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) bedürfen insbesondere zum Schutz von städtebaulichen Eigenheiten der Abbruch („Rückbau“), die Änderung oder die Nutzungsänderung einer (zusätzlichen) Genehmigung durch die Gemeinde. Dabei wird am Maßstab der Erhaltungsziele der jeweiligen Satzung geprüft, ob die Maßnahme zulässig ist. Bei den oben unter 1. beschriebenen Satzungen bedarf selbst der Neubau baulicher Anlagen einer entsprechenden Genehmigung.

Limbach-Oberfrohna hat keine Erhaltungssatzung.

Sanierungsgebiete

Ein Sanierungsgebiet ist ein durch Satzung nach BauGB festgesetzter Teil des Gemeindegebietes, in dem durch sogenannte städtebauliche Sanierungsmaßnahmen bestimmte städtebauliche Missstände beseitigt werden sollen. Für den Sanierungswilligen können sich hieraus bestimmte Restriktionen ergeben, ggf. ist die Inanspruchnahme von staatlichen Fördermitteln möglich.

Folgende Sanierungsgebiete sind in Limbach-Oberfrohna per Satzung festgesetzt:

- Sanierungsgebiet „Innenstadt Limbach-Oberfrohna“
- Sanierungsgebiet „Ortsmitte Kändler“
- Sanierungsgebiet „Ortsteil Wolkenburg“

Ansprechpartner: Fachbereich Stadtentwicklung
Frau Spangenberg

Gestaltungssatzungen

In Gestaltungssatzungen nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) können die Gemeinden sogenannte örtliche Bauvorschriften erlassen, die auch gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen enthalten können.

In Limbach-Oberfrohna gibt es nur im Ortsteil Bräunsdorf eine Ortsgestaltungssatzung.

Ansprechpartner: Fachbereich Stadtentwicklung
Frau Spangenberg

Gehölzschutzsatzung und Naturschutzrechtlich geschützte Landschaftsbestandteile

Limbach-Oberfrohna hat keine Gehölzschutzsatzung. Festsetzungen in Bebauungsplänen zum Erhalt und Schutz von Bäumen bzw. Sträuchern sind einzuhalten. Die Bestimmungen des Bundes- und Landesrechts zum Schutz von Bäumen und Sträuchern sind einzuhalten.

Ansprechpartner: Landkreis Zwickau „Amt für Naturschutz, Land und Forstwirtschaft“

Sonstige regionale Besonderheiten

Weiterhin sind je nach Lage des Baugrundstückes bestimmte weitere Vorschriften oder Belange für das konkrete Bauvorhaben von Bedeutung, die ggf. einer behördlichen Gestattung oder Befreiung bedürfen.

- Lage innerhalb oder angrenzend eines Fauna Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebiet), Landschafts- und Naturschutzgebietes; es bestehen u.U. bestimmte naturschutzrechtliche Einschränkungen,
- Überschwemmungsgebiete am bestimmten Gewässern I und II. Ordnung; hier bestehen grundsätzliche wasserrechtliche Bauverbote bzw. - Beschränkungen,
- Lage von Gewässern auf oder am Grundstück; hier bestehen ebenfalls grundsätzliche Bauverbote oder - beschränkungen innerhalb des Gewässerrandstreifen

Ansprechpartner: Landratsamt, Umweltamt