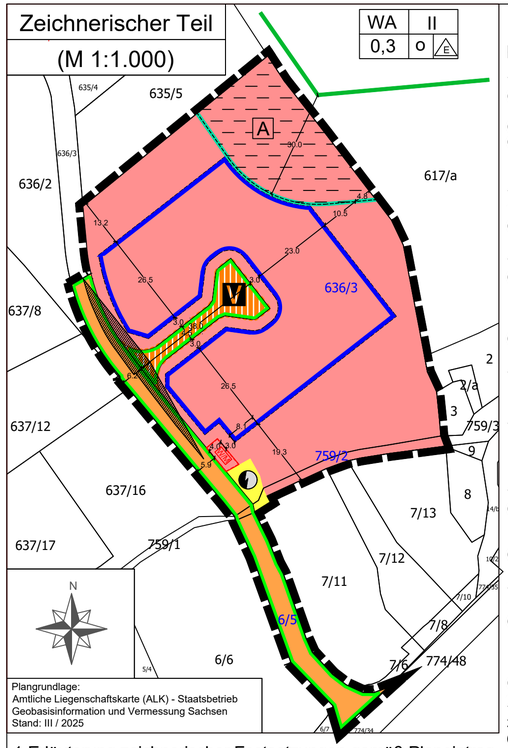
Zeichnerischer Teil

(M 1:1.000)



1 Erläuterung zeichnerischer Festsetzungen gemäß Planeintrag

Planzeichen		Planungsrechtliche Festsetzung	Rechtsgrundlage
		1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 I Nr. 1 BauGB
		1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 BauNVO
		2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 I Nr.1 BauGB
GRZ	0,3	2.1 Grundflächenzahl	§ 16 II Nr. 1 BauNVO
Z	II	2.2 maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 II Nr. 3 BauNVO
		3 Bauweise	§ 9 I Nr. 2 BauGB
o	E	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 I BauNVO
		4 überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 I Nr. 2 BauGB
		Baugrenze	§ 23 III BauNVO
	A	5 Fläche mit Ausschluss von Nebengebäuden (bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude sind unzulässig)	§ 23 V BauNVO
		6 Verkehrsflächen	§ 9 I Nr. 11 BauGB
		6.1 Straßenbegrenzungslinie	
		6.2 Straßenverkehrsfläche, öffentlich	
	V	6.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt	
		6.4 von Bebauung freizuhaltende Flächen Sichtdreieck für Einmündungsbereich	§ 9 I Nr. 10 BauGB
		7 Fläche für die Energieversorgung	§ 9 I Nr.14 BauGB
WM		8. Fläche für Wertstoff- u. Abfallcontainer	§ 9 I Nr. 4 BauGB
		9. Abgrenzung Räumlicher Geltungsbereich	§ 9 VII BauGB

Nutzungsschablone

A	B
C	D

A) Art der baulichen Nutzung
B) maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse
C) Grundflächenzahl
D) Bauweise

Textlicher Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 13 u. 13a BauNVO)
(1) Innerhalb des WA sind die unter § 4 II BauNVO genannten Nutzungen allgemein zulässig, mit Ausnahme von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(2) Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind zulässig, soweit diese keine Mitarbeiter beschäftigen.
(3) Ausnahmsweise zulässig i.S. von § 4 III Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich gewerblich vermietete Ferienwohnungen gemäß § 13a Satz BauNVO. Darüber hinaus sind alle anderen in § 4 III BauNVO aufgeführten Ausnahmen unzulässig.

1.2 Maße baulicher Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 16ff BauNVO)
1.2.1 Grundfläche (§ 16 II Nr. 1, § 19 IV BauNVO)
(1) Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche auf den jeweiligen Baugrundstücken im WA für baulichen Anlagen nach § 19 IV Satz 1 Nr. 1. - 3. BauNVO ist gemäß dessen Satz 3 nicht zulässig.

1.3 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 V BauNVO)
(1) Auf der mit Planzeichen 5 gemäß Planeintrag schraffierten Fläche A der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WA sind gemäß § 23 V Satz 1 Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO unzulässig, die Gebäude sind und über der Erdgleiche liegen sowie Nebenanlagen mit Feuerstätten. Dies gilt gemäß Satz 2 auch für Garagen i.S. von § 12 BauNVO.
(2) Nebenanlagen bzw. Einrichtungen zur Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und sonstigen Reststoffen sind außerhalb der dafür mit Planzeichen 8 gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche unzulässig.

1.4 Freihalteflächen in Einmündungsbereichen (Bereich der Sichtdreiecke) (§ 9 I Nr. 10 25 BauGB)
Die von Sichtdreiecken überstrichenen Flächen sind von Bebauungen, Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Zulässig sind Einfriedungen bis max. 0,6 m Höhe.

1.5 Anlage von Zisternen und Sickereinrichtungen (§ 9 I Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 und 25 BauGB)
Zur Regenwasserrückhaltung sind je angefangene 100 m² Grundstücksfläche 1m³ Zisterne oder anderweitiges Retentionsvolumen herzustellen und vor Anschluss an den Straßenentwässerungskanal auf einen Abfluss von 0,5 l/s mittels Lochdrossel zu begrenzen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 BauGB)
(1) Grundstückszufahrten, Stellplätze, Stellflächen für Abfallbehälter, Lagerflächen u.ä. Flächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z.B. Wasserdurchlässige Pflastersysteme, Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, o.ä.).
(2) Pro Baugrundstück sind im WA mindestens 70% der Grundfläche als unbebaute und unbefestigte Grünflächen zu gestalten.

1.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, lit. a) und lit. b) BauGB)
1.7.1 Anpflanzen von Einzelbäumen (PG 1)
(1) Innerhalb des WA ist je Baugrundstück ein heimscher und standortgerechter mindestens mittelkroniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, 2 x v, mit Ballen, StU 12 - 14 cm) je angefangene 360 m² der nicht überdeckbaren Grundfläche der Pflanzliste Laubbäume und Obstbäume zu pflanzen. Der gegenseitige Pflanzabstand soll 15 m nicht unterschreiten.
(2) Die Pflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben gleichartig zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dächer (§89 Abs.1Nr.1 SächsBO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB)
(1) Zulässig sind Flachdächer sowie Dächer mit Dachneigungen bis höchstens 70° (gemessen zur Waagerechten). Asymmetrische und in sich unterschiedlich abgewinkelte Ausführungen bzw. in der Höhe versetzte Dachseiten sind zulässig.
(2) Gerundete, gekrümmte bzw. gebogene Dachformen (z.B. Bogen-, Tonnen- oder Halbtonnendach) sowie Dachformen mit zwei oder mehreren parallelen Dachfirsten (z.B. Sheddach) sind unzulässig.
(3) Solaranlagen mit den entsprechenden Dachkollektoren sowie Gründächer sind allgemein zulässig. Die Solaranlagen sind bis höchstens 70° (gemessen zur Waagerechten) auf der Dachfläche zu montieren.
(4) Dacheindeckungen in den Farben gelb, orange und violett sowie aus grellen, selbstleuchtenden und/oder reflektierenden Materialien oder in derartiger Ausführung sind unzulässig. Dacheindeckungen in blauer und grüner Farbe können zugelassen werden.

2.2 Fassaden (§89 I Nr.1 SächsBO i.V.m. §9 IV BauGB)
(1) Außenwände, einschließlich ihrer Anstriche und Verkleidungen, von Gebäuden, ausgenommen Nebengebäude, sind in hellen Farbtönen (Remissionswert von 50 - 90 %) auszuführen. Anstriche und Verkleidungen dürfen auf maximal 15% der Fassadenoberfläche sowie bei Nebengebäuden auch in dunkleren Farbtönen (Remissionswert mindestens 10 %) ausgeführt werden.
(2) Grelle, selbstleuchtende und/oder reflektierende Farben und Materialien sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen, Gestaltung unbebauter Flächen (§ 89 I Nr. 5 SächsBO i.V.m. § 9 IV BauGB)
(1) Einfriedungen sind maximal 1,8 m Höhe, Sockelmauern bis zu max. 0,5 m Höhe zulässig.
(2) Einfriedungen in geschlossener Ausführung, ausgenommen Hecken sind unzulässig.
(3) Ein Anstrich der Einfriedungen in grellen, selbstleuchtenden und/oder reflektierenden Farben ist nicht zulässig.
(4) Die Anlage von Stein-, Kies- und/oder Schottergärten ist unzulässig ausgenommen ist ein bis zu 50 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).

2.4 Werbeanlagen (§ 89 I Nr. 1 SächsBO i.V.m. § 9 IV BauGB)
(1) Werbeanlagen sind nur für ortsansässige Betriebe zulässig. Sie dürfen auf den Gebäudewandflächen angebracht werden. Dabei darf ihre Höhenlage die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten. Darüber hinaus sind auch freistehende Werbeanlagen bis zu einer Fläche von 2 m² zulässig. Diese dürfen eine maximale Höhe von 3 m nicht überschreiten.
(2) Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dachflächen bzw. Werbeanlagen, die mit wechselndem oder bewegtem Licht angestrahlt werden, aussenden und / oder betrieben werden.

Pflanzliste Laubbäume und Obstbäume

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche	Apfel (in Sorten), Zierapfel	Malus spec.
Salix caprea	Salweide	Birne (i.S.)	Pyrus communis
Sorbus aucuparia	Eberesche	Süßkirsche (i.S.), Zierkirsche	Prunus spec.
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde	Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Quercus robur	Stieleiche

2 Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB

Zeichen	Erläuterung
636/3	Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung im räumlichen Geltungsbereich
6/6	Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung außerhalb räumlicher Geltungsbereich
	Waldgrenze
	Waldabstandsgrenze

3 Textliche Hinweise

3.1 Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen
Sollten während der Durchführung des Vorhabens konkrete Anhaltspunkte den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Altlast ergeben, so ist das Umweltamt des Landratsamtes Vogtlandkreis, untere Abfall- u. Bodenschutzbehörde, Bahnhofstr. 46-48, 08523 Plauen, Tel. 03741/300-0, gemäß Anzeigepflicht des § 12 III SächsKrwBodSchG unverzüglich zu informieren.
Sofern von diesem angezeigten schädlichen Boden- und/oder Grundwasserveränderungen Gefahren ausgehen und die öffentliche Sicherheit und Ordnung bedroht wird, kann die Behörde nach § 9 BBodSchG Maßnahmen treffen, die Ihr nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der Gefahrenabwehr erforderlich erscheinen. Werden daraufhin Untersuchungen veranlasst, sind diese nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Über Verwertung und Verbringung des Aushubmaterials ist je nach Schadstoffgehalt des ausgehobenen Materials zu entscheiden.
Bei Bauausführungen ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen des Untergrunds und des Erdaushubes, wie Schadstoffeinträge oder Vermischung mit Abfällen vermieden werden (z.B. Lagerung von Bauabfällen getrennt vom Bodenlager).

3.2 Bauen im Erdbebengebiet
Gemeinde Bergen liegt in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R (Erdbebenzonenkarte der ehemaligen DIN 4149:2005-4). Die Vorgaben der erdbebengerechten Baunorm DIN EN 1998-1/NA:2011-01 sind deshalb im Plangebiet zu beachten. Plangebiet befindet sich darüber hinaus in der Frosteinwirkungszone III nach Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12).

3.3 Baugrunduntersuchungen
Bei Baugrunduntersuchungen gewonnene geowissenschaftlichen Erkenntnisse sind gemäß § 15 SächsKrwBodSchG der zuständigen Behörde, dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Abt. 10, vorzulegen. Dies betrifft auch die Bohranzeige- und -ergebnismeldepflicht. Informationen zur Anzeige sowie zu Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter www.geologie.sachsen.de, Link „Daten und Sammlungen“ —> „Bohrungsdaten“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba). Zudem sind bei der Durchführung von Aufschlussarbeiten die Regelungen des Lagerstättengesetzes zu beachten (LfULG - Merkblatt).

3.4 Bodenschutz im Rahmen von Baumaßnahmen
Forderungen des Merkblattes zu Belangen des Bodenschutzes sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18 915 abzuschieben, zu sichern und anforderungsgerecht zu lagern. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden des § 202 BauGB sind zu beachten. Humoser Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Die Verwendung unbelasteten Ober- und Unterbodens auf den Baugrundstücken ist anzustreben.

3.5 Vermessung
Lt. § 6 III SächsVermKatG hat der Eigentümer die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster unverzüglich, spätestens zwei Monate nach Abschluss der Maßnahme, für nach dem 24.06.1991 abgebrochene, neu errichtete, in ihren Außenmaßen wesentlich veränderte Gebäude oder die veränderte Nutzung eines Flurstücks auf seine Kosten zu veranlassen. Vermessungs- u. Grenzmarken sowie Einrichtungen zu deren Schutz oder Signalisierung auf den Flurstücken sind zu dulden (§ 6 I SächsVermKatG).
Während der Baumaßnahmen sind vorhandene Grenzpunkte weder zu beseitigen noch zu verändern. Gegebenenfalls sind Grenzpunkte im ausgewiesenen Bereich vor der Baumaßnahme durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) sichern zu lassen. Veränderung, Beschädigung, Entfernung u.ä. von Vermessungs- und Grenzmarken sind Ordnungswidrigkeiten (§27 SächsVermKatG).
Sollten die im zeichnerischen Teil verzeichneten beiden Aufnahmepunkte des amtlichen Lagebezugssystem (AP) in ihrer Lage durch Bauarbeiten u.ä. gefährdet sein, ist das Landratsamt Vogtlandkreis, Amt für Kataster und Geoinformation, Tel. 03741 / 300 2415 unverzüglich zu informieren.Von dieser Stelle werden erforderliche Sicherungsmaßnahmen veranlasst.

3.6 Kampfmittel
Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, der Sächs. Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren (Tel. 0351/85010) und die nächste Polizeidienststelle zu informieren (§ 3 Kampfmittelverordnung).
Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden. Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.

3.7 Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen
Für den Brandschutz ist eine Löschwassermenge von mind. 800 Liter / Minute für eine Löschdauer von 2 Stunden innerhalb eines Umkreises von 300 m zur Verfügung zu stellen. Zu den Löschwasserentnahmestellen müssen für die Feuerwehr entsprechende Zufahrten vorhanden sein, die den Anforderungen der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" genügen. Dieser Hinweis gilt analog für Zufahrten zu geplanten Objekten (Gebäude und ähnliche bauliche Anlagen). Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken u. dgl. im Zuge der Feuerwehrzufahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die sich mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerwehrschließung öffnen lassen.

3.8 Archäologie und Denkmalschutz / Radonvorsorge
Sollten archäologische Funde oder Befunde auftreten, so besteht für diese Funde eine Meldepflicht gemäß § 20 SächDSchG gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Archäologie, Tel. 0351/89260. Die am Bau beteiligten Firmen sind vor Bauausführung über die Meldepflicht von Bodenfunden zu informieren.
Die Gemeinde Bergen liegt innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets nach § 121 I Satz1 Strahlenschutzgesetz. Beim Neubau von bzw. baulichen Veränderungen mit erheblicher Verminderung der Luftwechselrate an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen u/o Arbeitsplätzen sind Maßnahmen zum Schutz vor Radon durchzuführen. Mögliche Maßnahmen nennt die Anlage 2 der Begründung dieser Satzung.

3.9 Dach- und Fassadenbegrünung / Nutzung regenerativer Energien
Die Anbringung extensiver Dach- und Fassadenbegrünungen wird ausdrücklich empfohlen. Sie dienen der Minimierung des grundstücksbezogenen Versiegelungsgrades und werden bei einer Mehrversiegelung mit dem Faktor 1 angerechnet.
Für die Beheizung der Gebäude sind emissionsarme Brennstoffe zu verwenden.
Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich empfohlen.

3.10 Beleuchtungsanlagen
Für die Beleuchtung der Baugrundstücke sind Lampen zu verwenden, die einen geringen Anteil an den Lichtwellen mit Lockwirkung gegenüber nachtaktiven Insekten besitzen.

Rechtsgrundlagen

1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.
2 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
3 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
4 Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Bebauungsplan „Am Harzberg“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I 1960 S.341), neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist i.V.m. § 4 II der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S.62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Bergen am __.__.2026 den „Bebauungsplan „Am Harzberg“ mit verkleinertem Geltungsbereich“ als Satzung beschlossen.

§ 1
Der „Bebauungsplan „Am Harzberg“ mit verkleinertem Geltungsbereich“ besteht aus seinem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil.

§ 2
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus seinem zeichnerischen Teil (M 1:1.000).

§ 3
Der „Bebauungsplan „Am Harzberg“ mit verkleinertem Geltungsbereich“ tritt mit seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

- Siegel -

Bergen, den __.__.2026

Enrico Trapp, Bürgermeister Gemeinde Bergen

Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Nr.	Planzeichnung / Änderungen	Datum, Name	geprüft am, Name
1	Vorentwurf	23.07.2026, Leißner	23.07.2026, Zahn
2	Entwurf		
3	Satzungsfassung		

Träger der Planungshoheit:
Gemeinde Bergen
Falkensteiner Straße 10
08239 Bergen

23.07.2026
Datum, Unterschrift

Entwurfsverfasser:
Umweltplanung
Zahn und Partner GbR
Am Dr.- Dittes-Denkmal 1, 08485 Lengenfeld
Tel. 0800 897 897 8

23.07.2026
Datum, Unterschrift

Projekt: „Bebauungsplan „Am Harzberg“ mit verkleinertem Geltungsbereich“		Datum	Bearbeiter
	entwickelt	23.07.2026	Zahn
	gezeichnet	23.07.2026	Leißner
	geprüft	.	.
	geändert	.	.
Karte: Bebauungsplan mit zeichnerischem und textlichem Teil	Karten-Nr.:	Maßstab: 1 : 1.000	Datei: BBP_A.Harzbg_Brg_VE