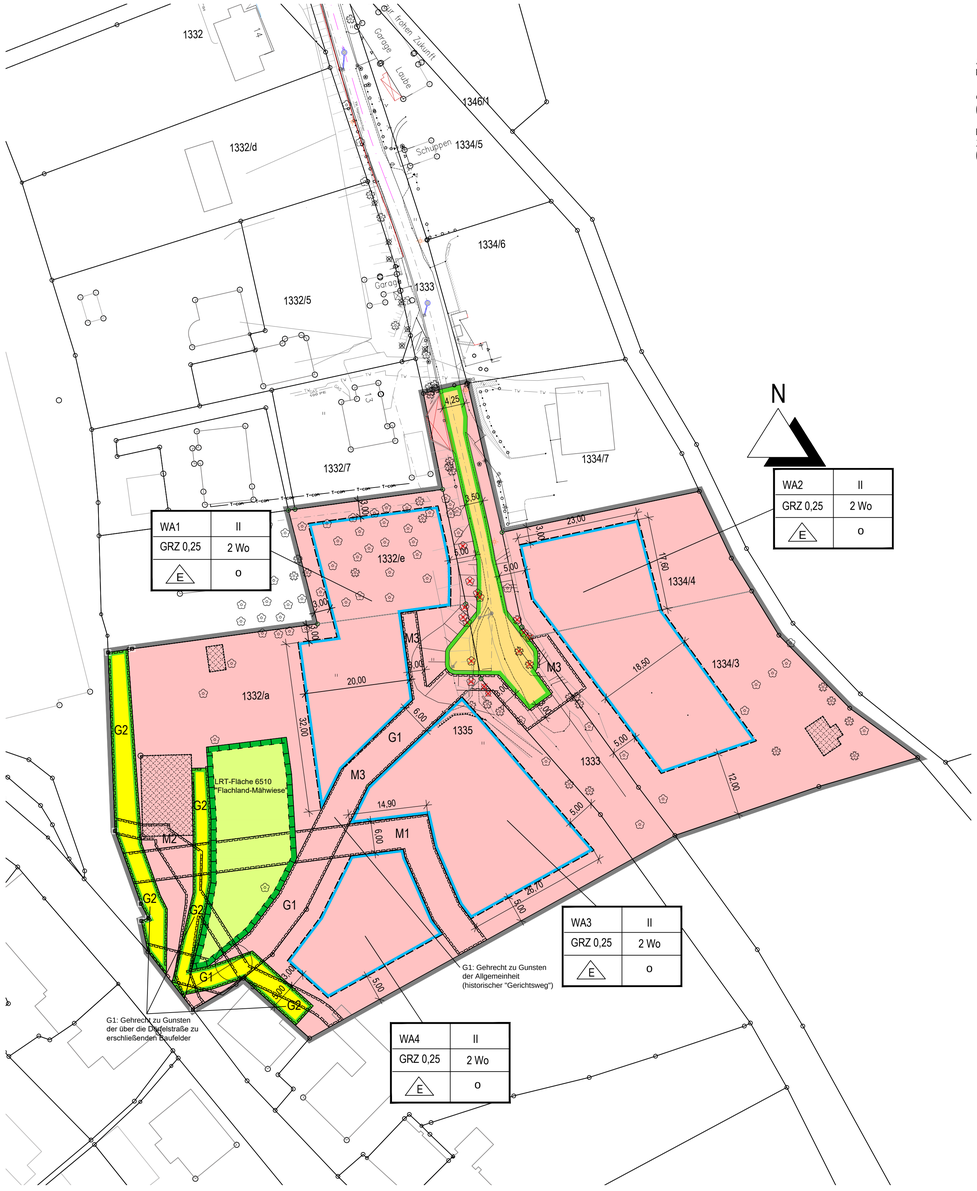
BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „AN DER STADTMÜHLE"

TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1 : 500



Präambel:

Die Große Kreisstadt Marienberg erlässt aufgrund § 2 (1) und § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) folgende Satzung für den Bebauungsplan Nr. 36 Bebauungsgebiet "An der Stadtmühle" Marienberg bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Festsetzungen.

Marienberg, den ..... Stadtverwaltung Marienberg, der Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichen gemäß § 2 PlanZVO)

(§ 9 Abs. 1 1a und § 12 BauGB)

Anordnung der Festsetzungen ("Nutzungsschablone")

Art der baulichen Nutzung (siehe unter 1.)	WA	II	Maß der baulichen Nutzung Zahl d. Vollgeschosse (siehe unter 2.)
Grundflächenzahl (siehe unter 2.)	GRZ 0,25	2 Wo	Beschränkung auf max. 2 Wohnungen (siehe unter 3.1)
Bauweise Zulässigkeit von Einzelhäusern (siehe unter 3.)	E	o	Bauweise (siehe unter 3.)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 19 und 20 BauNVO)

0,25	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

----------	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
E	Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO

3.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo — Beschränkung auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsfläche, privat (belegt mit Geh- und Fahrrecht G2)

Straßenbegrenzungslinie

5. öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Sonstige Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1, Nr. 21 BauG

M1	M1	Leitungsrechte zu Gunsten der Erzgebirge Trinkwasser GmbH "ETW"
M2	M2	Leitungsrecht zu Gunsten der MITNETZ Strom und der Energieversorgur Marienberg GmbH (Strom / Gas)
M3	M3	Leitungsrecht zu Gunsten der privaten Abwasserleitung der Anlieger sowie der Versorgungsträger
G	G1	Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (historischer "Gerichtsweg")
	G2	Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der über die Dörfelstraße zu erschließenden Baufelder (Flst. 1332/a, 1332/e und 1335)

Hinweise, Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

16.71 — Maßangabe in m

Flurstücksgrenzen Bestand

286/71 — Flurstücksnummern

Baumbestand mit Kronendurchmesser Laubbaum / Nadelbaum

mit dem Straßen-, Kanal- und Leitungsbau zu fällende Gehölze (Laubbaum / Nadelbaum)

TEIL B TEXT

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art der Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 ff. BauNVO)

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgelegt:
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Ein zweites Geschoss ist nur als Dachgeschoss zulässig.

3. Festsetzungen für Flächen für Nebenanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Abstand zwischen Garage/Carport und der der Zufahrt zur Garage/Carport dienenden Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnete Grünfläche LRT-Fläche 6510 "Flachland-Mähwiese" nach § 21a BNatSchG ist zu schützen und zu pflegen.

Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Fußwege innerhalb der Wohngrundstücke sind unversiegelt oder Teilversiegelt auszubauen.

Regenwasser aus den Baufeldern ist grundstücksbezogen zurückzuhalten und dem öffentlichen Kanal nur gedrosselt abzugeben. Die Regenwasserrückhaltung ist auf einen maximalen Drosselabfluss von 1,5 l/s und Baufeld zu bemessen.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Herstellung, Unterhaltung und Nutzung der Leitungen für die genannten Begünstigten.

Das Gehrecht umfasst die Befugnis zum Begehen der Flächen zu Gunsten der genannten Begünstigten. Das Gehrecht G1 umfasst die Befugnis der Allgemeinheit zum Begehen des "alten Gerichtsweges" vom Wendehammer der Straße Stadtmühle bis zur Dörfelstraße.

Im Bereich der Leitungsrechte M1, M2, M3 wird eine Überbauung, Überschüttung sowie Bepflanzung des Leitungskorridors mit Großsträuchern und Bäumen ausgeschlossen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je volle 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Pflanzenauswahlliste oder ein Obstbaum als Hochstamm, Stu. 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorhandene Bäume im Grundstück werden angerechnet.

Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Spitz Ahorn	*Acer platanoides*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
Gemeine-Esche	*Fraxinus excelsior*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Die Dachfarben der Bebauung sind in folgenden gedeckten, dunklen Farbtönen zulässig
- Dunkelgrau
- Altgrau
- Schwarz
- Anthrazit

Hinweise

Das Aufstellen von Abfallbehältern im öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig. Zum Tag der Abfallentsorgung sind die Behälter an der vom Entsorger vorgesehenen Stelle auf dem Flurstück 1328/6 im Kreuzungsbereich der Straße "Stadtmühle" bereitzustellen.

Gebäudeabrisse und die Beseitigung von Vegetationsbeständen sind außerhalb der Brutzeit der Vögel / Sommerquartierzeit der Fledermäuse nur von Oktober bis Februar vorzunehmen.

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 SächsDSchG.

Abstandsregelungen für Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gemäß § 19 (1) Nr. 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. Bundes-Immissionsschutzverordnung) sind einzuhalten.

Verfahrensvermerke:

1. Vermerk des Vermessungsamtes
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.

Annaberg-Buchholz, den ..... Landratsamt Erzgebirgskreis, Referatsleiter/in

2. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Marienberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist im "Der Herzog" Nr. 8/2016 vom 04.05.2018 erfolgt (§2 Abs. 1 BauGB).

Marienberg, den ..... Stadtverwaltung Marienberg, der Oberbürgermeister

3. 1. Bekanntmachung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. 13/2018 vom 03.08.2018 bekannt gemacht.
Es wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach dem § 13b i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt und von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist. Es wurde informiert, dass der Inhalt dieser Bekanntmachung und die auszulegenden Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich auf der Internetseite der Großen Kreisstadt Marienberg unter www.marienberg.de sowie auf dem Zentralen Landesportal des Freistaates Sachsen unter https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/plan/beteiligung/aktuelle-themen zugänglich sind. Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes (Planungsstand August 2018) haben vom 20.08.2018 bis einschließlich 21.09.2018 öffentlich ausgelegen.

Marienberg, den ..... Stadtverwaltung Marienberg, der Oberbürgermeister

4. 1. Beteiligung Behörden
Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB).

Marienberg, den ..... Stadtverwaltung Marienberg, der Oberbürgermeister

5. 2. Bekanntmachung
Ort und Dauer der wiederholten öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. 17/2018 vom 28.09.2018 bekannt gemacht.
Es wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach dem § 13b i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt und von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist. Es wurde informiert, dass der Inhalt dieser Bekanntmachung und die auszulegenden Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich auf der Internetseite der Großen Kreisstadt Marienberg unter www.marienberg.de sowie auf dem Zentralen Landesportal des Freistaates Sachsen unter https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/plan/beteiligung/aktuelle-themen zugänglich sind. Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes (Planungsstand Oktober 2018) haben vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Marienberg, den ..... Stadtverwaltung Marienberg, der Oberbürgermeister

6. 2. Beteiligung Behörden
Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB).

Marienberg, den ..... Stadtverwaltung Marienberg, der Oberbürgermeister

7. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Marienberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.12.2018 die eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander abgewogen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. . / . . vom . . . . . erfolgt. Die Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend dem Schreiben vom . . . . . über das Abwägungsergebnis informiert.

Marienberg, den ..... Stadtverwaltung Marienberg, der Oberbürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Marienberg stimmt in seiner öffentlichen Sitzung am 10.12.2018 auf Grundlage des § 10 BauGB dem Bebauungsplan der nach § 13 b i. V. m. § 13a BauGB (Planungsstand November 2018) zu. Der Plan und die Begründung wurden gebilligt. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. . / . . vom . . . . . erfolgt.

Marienberg, den ..... Stadtverwaltung Marienberg, der Oberbürgermeister

9. Genehmigung
Das Landratsamt des Landkreises Erzgebirgskreis hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom . . . . . AZ ..... gemäß § 10 (2) genehmigt.

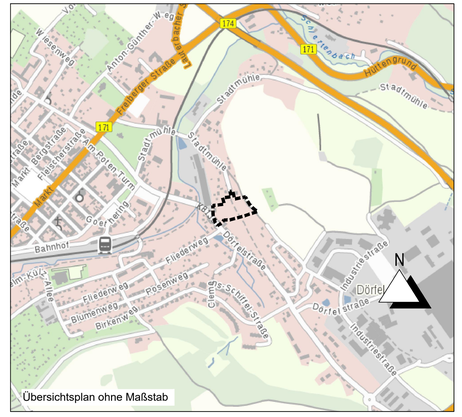
Annaberg-Buchholz, den ..... Landratsamt Erzgebirgskreis, Referat Bauaufsicht

10. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan nach § 13 b i. V. m. § 13a BauGB in der Fassung vom Stand November 2018 mit letzter Änderung vom . . . . 2018 dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung am . . . . . zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht. Der Bebauungsplan Nr. 36 "AN DER STADTMÜHLE" wird hiermit ausgefertigt.

Marienberg, den ..... Stadtverwaltung Marienberg, der Oberbürgermeister

11. Inkrafttsetzungsvermerk
Die Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 36 "An der Stadtmühle" der Großen Kreisstadt Marienberg ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB. mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden im Rathaus der Großen Kreisstadt Marienberg sowie gemäß § 10a Abs. 2 BauGB im Internet von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. . / . . vom . . . . . erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Marienberg, den ..... Stadtverwaltung Marienberg, der Oberbürgermeister



Übersichtsplan ohne Maßstab

Bebauungsplan Nr. 36 „An der Stadtmühle"

Bebauungsplan bestehend aus: Teil A - Planzeichnung M 1: 500
Teil B - Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung

Vorhabenträger:	Planbearbeitung:	Große Kreisstadt
Große Kreisstadt Marienberg	Ingenieurbüro Bauwesen GmbH	Marienberg
Markt 1	Untere Aktienstraße 12	Markt 1
09496 Marienberg	09111 Chemnitz	09496 Marienberg

Fassung vom:	redaktionelle Änderung vom:	
November 2018	gemäß Genehmigungsauflagen	05.06.2019