Planteil I

Planteil II

Flurstück 199/19, Gemarkung Lugau

Teil A - Planzeichnung

Planzeichenerklärung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet - WA, § 4 BauNVO
- Mischgebiet - MI, § 6 BauNVO *(1.Ä)*

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 16 bis 21 der Baunutzungsverordnung - BauNVO

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

II — Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

- öfp — öffentliche / private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Ä — Fußgängerbereich
- P — öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, RRB

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Versorgungsleitung - unterirdisch, mit Bezeichnung des Mediums

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- p/ö — private / öffentliche Grünfläche

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A1 — Entwicklung einer artenreichen Frischwiese mit Gehölzgruppen
- FCS2 — Gestaltung von Grünflächen mit einheimischen Blühmischungen

Anpflanzung swie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen Bäume
- Anpflanzen Sträucher
- Erhaltung Bäume
  Nr. = Baumart (siehe Begründung zum B-Plan)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze der Änderungsfläche
- Umgrenzung der Flächen für *Maß*nahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des BImSchG, § 9 Abs. 1 Nr 24 BauGB
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Hinweise

- nach § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) zu beurteilende Fläche
- Flurstücksgrenze
- z.B. 133/27 — Flurstücksnummer
- 6,0 — Bemaßung [Meter]
- Höhenlinien, Abstand 1,0 m
- TW — Trinkwasserleitung (RZV)
- RW — Regenwasserkanal (WAD)
- SW — Schmutzwasserkanal (WAD)
- Elt. — Stromleitung (MITNETZ)
- z.B. 60 dB(A) — maßgeblicher Außenlärmpegel
- Grenze Lärmpegelbereich
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- FR — zu belastende Fläche mit Fahrrechten zu Gunsten der Anwohner
- LR — zu belastende Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger (RZV, WAD, MITNETZ Strom, MITNETZ Gas)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung			
Grundflächenzahl		Zahl der Vollgeschosse	
Bauweise		BM: max. Baumgröße (m³) DM: max. Dachneigung (°)	

- GE — Gewerbegebiet
- LPB I — Lärmpegelbereich I (56-60 dB(A))
- z.B. LPB III — Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A))
- LPB IV — Lärmpegelbereich IV (66-70 dB(A))

Teil B Textteil

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA

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

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

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

1.4 Ein Teil des Grundstücks, Flurstück 1513/6 Gemarkung Stollberg befindet sich in der Waldabstandsfläche nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist eine Bebauung mit Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenze in dem Teil des Grundstücks, das sich im Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG befindet, nur ausnahmsweise zulässig, wenn eine entsprechende gemäß § 2 Abs. 12 SächsBO rechtlich gesicherte Waldbewirtschaftungsbaulast durch den Eigentümer des Flurstücks 1507 Gemarkung Stollberg vorliegt und in den jeweiligen Gebäuden keine Festbrennstoffheizung mit der Gefahr von Funkenflug genutzt wird.*(1.Ä.)*.
Mischgebiet MI *(1.Ä)*

1.5 Es wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.6 Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgelegt:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

1.7 Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

2.3 Die maximale Höhe der Gebäude beträgt bergseitig OK 10,5 m, talseitig OK 8,5 m.
Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante der dem jeweiligen Baugrundstück zugeordneten Verkehrserschließungsstraße festgesetzt.

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

3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet *(1.Ä)* wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen zwischen den Baugrundstücken gilt § 6 SächsBO. Der Mindestabstand beträgt 3,0 m.

3.5 Im Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 21a BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet / im Mischgebiet *(1.Ä)* sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

4.2 Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3 Offenliegende Parkplätze sind außerdem auf den dafür festgesetzten Flächen an der geplanten Wohnstraße zulässig.

4.4 Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen.

5 Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauBG)

5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist ein Regenrückhaltebecken vorzusehen. Volumen und Böschungsneigung ergeben sich bei der Ausführungsplanung.

5.2 Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offenporige, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Decke, sog. Ökopflaster). Die Gestaltung der Grundstücksflächen hat so zu erfolgen, dass ein Abflussbeiwert von 0,4 nicht überschreiten wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der jeweiligen Bauanträge zu prüfen.

5.3 Die Grundstückszufahrten sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser den öffentlichen Verkehrsflächen zugeführt wird.

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

6.1 A1 - Auf der festgesetzten Ausgleichs-/ Ersatzfläche A1 (Flurstück 199/19, Gemarkung Lugau, Planteil II) ist auf einer ca. 0,65 ha großen Fläche eine artenreiche, extensiv genutzte Frischwiese mit einzelnen Gehölzgruppen zu entwickeln. Die Artenzusammensetzung der Pflanzung ist der Begründung (Anhang) sowie den Hinweisen auf dem Planblatt zu entnehmen. Zum Schutz vor Wildverbiss ist eine Zäunung vorzunehmen.

6.2 FCS1 - Pflanzung von Gehölzen
Zur Begrünung der Bauflächen sowie als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm 12 cm - 14 cm Stammumfang sowie 2 Sträucher (einheimische Vogelschutz- und Vogelnährgehölze) zu pflanzen. Die Gehölze sind durch die Eigentümer der Grundstücke dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Strauchbepflanzung auf Privatgrund wird auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume je Grundstück angerechnet.

6.3 FCS2 - Gestaltung von Grünflächen
Auf dem Flurstück199/16 der Gemarkung Lugau ist angrenzend an die Ausgleichsmaßnahme A1 eine Fläche von ca. 2.500 m² mit einer einheimischen Blühmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Es sind maximal 2 Mähtermine im Jahr zulässig. Bei der Mahd ist etwa 10 - 30% der Fläche mit ihrer Vegetation und den darin lebenden Insekten ungemäht zu belassen.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - siehe Schallimmissionsprognose
Allgemeines Wohngebiet WA

7.1 Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109 (2016) innerhalb der im Teil A - Planteil I mit der Orientierungswertlinie Tag 55 dB (A) eingefassten Fläche sind an der zur maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen. Von der maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

7.2 Ist eine solche Grundrissorientierung nach 7.1 nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume an deren Fenstern die Orientierungswertlinie Tag 55 dB(A) überschritten wird und diese überwiegend zum Schlafen genutzt werden, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/ Loggien, in deren äusserer Hülle sich offenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

7.3 Für die zur Tages- bzw. Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach etc.) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" durch den jeweiligen Architekten nachzuweisen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ergibt sich mit den im Teil A - Planteil I ausgewiesenen Lärmpegelbereichen und nachfolgender Tabelle.

Spalte	1	2	3	4
Zeile	Planzeichen	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB (A)	Raumarten	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
			erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
1	LPB II	56 bis 60	30	30
2	LPB III	61 bis 65	35	30

7.4 Bei einem Einsatz von Wärmepumpengeräten innerhalb des Plangebietes sind die folgenden Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit des Schallleistungspegels Lw einzuhalten:
- Schallleistungspegel Lw = 50 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 4 m,
- Schallleistungspegel Lw = 55 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 8 m,
- Schallleistungspegel Lw = 60 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 14 m,
- Schallleistungspegel Lw = 65 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 24 m.

7.5 Von den Festsetzungen 7.1 bis 7.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Mischgebiet MI *(1.Ä)*

7.6 Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109 (2018) innerhalb der im Teil A - Planteil I mit der Orientierungswertlinie Tag 60 dB(A) eingefassten Fläche sind an der zur maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen. Von der maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

7.7 Ist eine solche Grundrissorientierung nach 7.6 nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume an deren Fenstern die Orientierungswertlinie Tag 60 dB(A) überschritten wird und diese überwiegend zum Schlafen genutzt werden, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/ Loggien, in deren äusserer Hülle sich offenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

7.8 Für die zur Tages- bzw. Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Tag" bzw. "Nacht" überschritten werden, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach etc.) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachzuweisen.
Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt- Bauschalldämm- Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raum}$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit K_{Raum} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.2 sowie 4.4.5.6 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Anlage 2.3) abzuleiten.

7.9 Bei einem Einsatz von Wärmepumpengeräten innerhalb des Plangebietes sind die Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit des Schallleistungspegels in Verbindung mit dem Ruhezeitraum bestimmend einzuhalten:
- Schallleistungspegel Lw = 50 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 4 m,
- Schallleistungspegel Lw = 55 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 8 m,
- Schallleistungspegel Lw = 60 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 14 m,
- Schallleistungspegel Lw = 65 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 24 m.

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

8.1 Die Straßenbegleitpflanzung aus kleinkronigen Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereiches ist auf Privatgrund entlang der geplanten Straße, wie in der Planzeichnung dargestellt, durchzuführen. Der Pflanzabstand der straßenbegleitenden Baumpflanzungen beträgt max. 25,0 m; vom Fahrbahnrand ist ein Abstand von mind. 2,0 m und maximal 5,0 m einzuhalten. Der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Grundstückszufahrten. Es ist die Verwendung einer einheitlichen Laubbaumart entlang der Planstraße im gesamten Wohngebiet zu empfehlen, um den Eindruck eines durchgängigen begrünten Straßenraumes zu erzielen.
Folgende Arten sind zulässig:
Feldahorn (Acer campestre "Elsrijk")
Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus "Fastigiata")
Mehlbeere, Schwedische (Sorbus intermedia)
Winterlinde (Tilia cordata "Rancho")

8.2 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches (Flurstücke 157/28 Teilbereich) ist zur Randeingrünung der privaten Grundstücke eine Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und klein- bis mittelwüchsigen Laubbäumen anzupflanzen und zu pflegen. Die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

8.3 Koniferen sind unzulässig.

8.4 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. "Schottergärten" sind unzulässig.

8.5 Um eine schnelle Begrünung des Baugebietes sicherzustellen, sind Mindestpflanzgrößen für die straßenbegleitende Baumpflanzungen festgesetzt. Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16.

8.6 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume auf dem Flurstück 1506, Gemarkung Stollberg sind in ihren Bestand zu erhalten und gemäß DIN 18 920 während der Bauphase wirksam zu schützen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

9 Gestaltung der Dächer

9.1 Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Pult-, Walm- oder Flachdach auszubilden.

9.1 Bei Sattel-, Pult- und Walmdächern der Hauptgebäude sind die Dächer in schiefergrauen, dunklem Farbton (anthrazitfarben, dunkelgrau, altgrau, graublau oder schwarz) zu gestalten.
Die Dächer der Nebenanlagen sind in Farbe dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.

9.2 Glänzende, reflektierende Materialien zur Dacheindeckung sind auszuschließen (ausgenommen Solar- und Photovoltaikanlagen).

9.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

10 Fassadenfarbe

10.1 Grelle, auffallende sowie blaue Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig.

10.2 Bei Staffelgeschossen ist die zurückgesetzte Fassade des Staffelgeschosses in einem dunklen Farbton zu gestalten.

11 Art und Gestaltung der Einfriedungen

11.1 Straßenseitig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m in Form von Zäunen und Hecken zulässig; werden entsprechend SächsBO (§ 61 Abs. 1 Nr. 7) zulässige Zäune errichtet oder Hecken gepflanzt, die höher als 0,8 m sind, ist die Einhaltung des Sichtwinkels zum öffentlichen Verkehrsraum nachzuweisen.

12 Mit Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Die auf dieser Abstandsfläche eingeordneten Straßenbeleuchtungsanlagen, Beschilderungen sowie unterirdische Fundamente der Bordsteine sind zu dulden.

Verfahrensvermerke 1. Änderung

1.
Die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Wohngebiet Wischberg" der Stadt Stollberg erfolgte durch Beschluss des Stollberger Stadtrates, Beschluss Nr.: 23/104/101 am 13.11.2023. Der Aufstellungsbeschluss wurde im STOLLBERGER Stadtanzeiger Nr. 12 sowie im Stollberger Amtsblatt Nr. 11/2023 am 22.12.2023 bekannt gemacht.

Stollberg, den ..... M. Schmidt Siegel
Oberbürgermeister

2.
Der Stollberger Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.06.2024 mit Beschluss Nr.: 24/050/049 den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2024 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Stollberg, den ..... M. Schmidt Siegel
Oberbürgermeister

3.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im STOLLBERGER Stadtanzeiger Nr.: 07/2024 vom 27.07.2024 und im Stollberger Amtsblatt Nr. 12/2024 vom 25.07.2024 durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Stollberg www.stollberg- ergebirge.de sowie auf dem Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen www.buergerbeteiligung- sachsen.de vom 05.08.2024 bis einschließlich 06.09.2024 durchgeführt. Zusätzlich wurden die Unterlagen im o.g. Zeitraum in der Stadtverwaltung Stollberg, Hauptmarkt 1, Zimmer 211 durch eine öffentliche Auslage zur Verfügung gestellt.

Stollberg, den ..... M. Schmidt Siegel
Oberbürgermeister

4.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit E-Mail vom 26.07.2024 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Stollberg, den ..... M. Schmidt Siegel
Oberbürgermeister

5.
Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... mit Beschluss Nr.: .....
den Entwurf des Bebauungsplanes Maßstab: 1:500 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stollberg, den ..... M. Schmidt Siegel
Oberbürgermeister

6.
Der Inhalt der Bekanntmachung, der Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung im STOLLGERGER Stadtanzeiger Nr.: ..... vom ..... und im Stollberger Amtsblatt Nr.: ..... vom ..... für ..... Tage auf der auf der Internetseite der Stadt Stollberg www.stollberg-ergebirge.de sowie auf dem Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen www.buergerbeteiligung.sachsen.de veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen im o.g. Zeitraum in der Stadtverwaltung Stollberg, Hauptmarkt 1, Zimmer 211 durch öffentliche Auslage zur Verfügung gestellt.
Während dieser Veröffentlichungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen konnten bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Stollberg, den ..... M. Schmidt Siegel
Oberbürgermeister

7.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom ..... zur Stellungnahme aufgefordert.

Stollberg, den ..... M. Schmidt Siegel
Oberbürgermeister

8.
Der Stollberger Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Beschluss Nr.: ..... abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stollberg, den ..... M. Schmidt Siegel
Oberbürgermeister

9.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde vom Stollberger Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... mit Beschluss Nr.: ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden gebilligt.

Stollberg, den ..... M. Schmidt Siegel
Oberbürgermeister

10.
Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht, wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom ..... / Az.: ..... erteilt.

Stollberg, den ..... M. Schmidt Siegel
Oberbürgermeister

11.
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) einschließlich der Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Stollberg, den ..... M. Schmidt Siegel
Oberbürgermeister

12.
Die Erteilung der Genehmigung und die Inkraftsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im STOLLBERGER Stadtanzeiger Nr.: ..... vom ..... / ..... vom ..... / ..... vom ..... / ..... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Nach § 4 Abs. 4 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.
Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung im STOLLBERGER Stadtanzeiger und im Stollberger Amtsblatt in Kraft. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird auf der Homepage der Stadt Stollberg eingestellt und über das zentrale Internetportal Sachsen zugänglich gemacht.

Stollberg, den ..... M. Schmidt Siegel
Oberbürgermeister

III. Hinweise zur Planung

1 Mutterboden: Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG gebührt demMutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. vor Verwendung abzugeben.

2 Um größere topographische Veränderungen zu vermeiden, sollten Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken möglichst gering gehalten werden.

3 Zeigen sich im Rahmen der geplanten Tief-/ Baumaßnahmen organoleptische (Sicht, Geruch) Auffälligkeiten im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes unverzüglich dem Referat Umwelt und Forst, SG Altlastfreie, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.

4 Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 1 DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz der zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen. Bei Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht zu beachten.
Sondierungs- und Erkundungsbohrungen sind dem LfULG spätestens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Spätestens 3 Monate nach dem Abschluss geologischer Untersuchungen sind die dabei gewonnenen Fachdaten an das LfULG zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten angefordert werden, sind diese spätestens 6 Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchungen zu übergeben (§§ 9, 10 GeoIDG).
Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschaft- und Bodenschutzgesetz zur Übergabe von Ergebnissen aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang an das LfULG bleiben vom GeoIDG unberührt.

5 Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind geschützt und grundsätzlich während Baumaßnahmen nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind von dem Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Vermessungsamt sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungsgesetz).

6 Archäologische Denkmale stehen unter Sächsischem Denkmalschutzgesetz. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

7 Unmittelbar östlich des Vorhabengebietes (Flurstück 1570) befindet sich ein Restloch eines alten Steinbruches. Die geplante Bebauung muss einen Sicherheitsabstand zur Böschung einhalten.
Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Das Sächsische Oberbergamt empfiehlt alle Baugruben von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 Polizeiverordnung des Sächs. Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächs. Hohlraumverordnung vom 28.02.2022) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
Teile der Flurstücke 1632/1, 1513 und 1572/18 befinden sich in einem Hohlraumgebiet.

8 Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinausmündungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.

9 In den Außenwohnbereichen werden die zur Beurteilung herangezogenen Schutzanforderungen der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für K