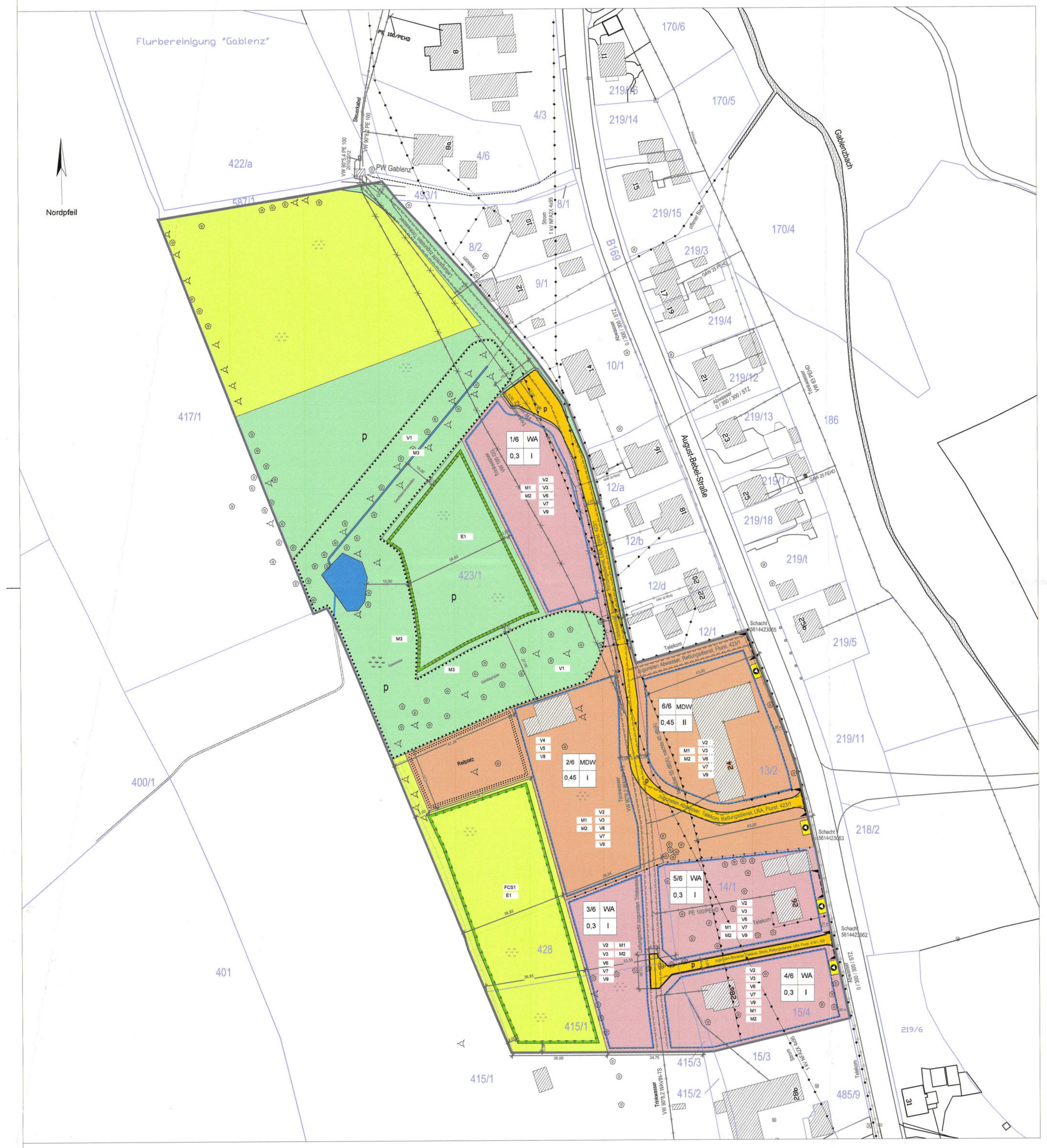
Planteil A: Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Stollberg im OT Gablenz "Am Hahnbusch"



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Stollberg im OT Gablenz "Am Hahnbusch"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I.S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) in Verbindung mit § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Stollberg vom 11.12.2023 ... folgende Satzung der Großen Kreisstadt Stollberg über den Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Stollberg im OT Gablenz „Am Hahnbusch", bestehend aus Planzeichnung (Planteil A) und Textlichen Festsetzungen (Planteil B) in der Fassung vom 02.11.2023... erlassen.

Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Plangebietes liegen folgende Flurstücke:
13/2; 14/1; 15/4 der Gemarkung Gablenz und 423/1; 428 sowie einen Teil des Flurstückes 415/1 der Gemarkung Mitteldorf. Die Plangrundlage bildet die Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand März 2020.

Dieser Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung seiner Genehmigung im STOLLBERGER Anzeiger sowie im Stollberger Amtsblatt in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stollberg, den 14.03.2024 M. Schmidt (Siegel)
Oberbürgermeister

Angewandte Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705).

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung 09.03.2018 (SächsGVBl. S 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705).

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2 bis 11 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MDW	Dörfliches Wohngebiet	§ 5a BauNVO

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

0,3	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 17, § 19 BauNVO
I	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 20 Abs. 1 BauNVO

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

	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

4. Landwirtschafts- und Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 und Abs. 6 BauGB

	Landwirtschaftsfläche (extensiv)	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
p	Grünfläche, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5. Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

6. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Ein-/Ausfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
p	Straßenverkehrsfläche, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

	Abfallentsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB (nachrichtliche Übernahme)

	Versorgungsleitung, unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Versorgungsleitung, oberirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Rückbau Versorgungsleitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

10. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß Eintragung in der Planzeichnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Flächen für Sport- und Spielanlagen (Reitplatz)	§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zeichnerische Hinweise

Nutzungsschablone

Nr. des Baufeldes	1/6	WA	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	0,3	I	Vollgeschosse

Zeichenerklärung

- Flurstücksnummer
- Bemaßung in Meter
- Schacht
- Kanaleinlauf
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Gebüsch
- Grünland
- Gebäudebestand
- Gewässerrandstreifen
- Böschung
- Nasswiese

Festgesetzte Maßnahmen des Grünordnungskonzeptes

V	Vermeidungsmaßnahme
FCS 1	Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes
M	Minderungsmaßnahme
E	Ersatzmaßnahme

Planteil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1) Auf den Bauflächen 1/6, 3/6, 4/6 und 5/6 wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Alle in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2) Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3) Auf den Bauflächen 2/6 und 6/6 wird ein Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauGB festgesetzt. Alle in § 5a Abs. 2 Nr. 1 bis 8 genannten Nutzungen sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.4) Die in § 5a Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.5) Die Grundflächenzahl (GRZ) der Allgemeinen Wohnbauflächen wird auf 0,3 beschränkt, die der Dörflichen Wohngebiete auf 0,45 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO).

1.6) In den Allgemeinen Wohngebieten ist maximal ein Vollgeschoss zulässig, zuzüglich Dachgeschoss und Kellergeschoss im Sinne von § 2 Abs. 6 und § 90 Abs. 2 SächsBO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO).

2. Lärmschutz

2.1) Auf Teilflächen der Flurstücke 13/2, 14/1, 15/4 und 423/1 sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109, bei denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, an der zur maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Fassadenseite anzuordnen. Dieser Lärmpegelbereich wird mit Planzeichen 15.6 der PlanZV abgegrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2.2) Soweit mit der vorangegangen 2.1) Festsetzung noch nicht bei allen schutzbedürftigen Räumen der Lärmkonflikt gelöst werden kann, müssen die Außenbauteile von baulichen Anlagen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) aufweisen, welches gewährleistet, dass ein mittlerer Beurteilungspegel von 35 dB (A) tags und 30 dB (A) nachts im Rauminneren aller schutzbedürftigen Räume nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2.3) Innerhalb der Flächen nach 2.1) sind die Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen usw.) an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2.4) Bei einem Einsatz von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes sind die in der folgenden Tabelle angegebenen Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit des Schallleistungspegels einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Schallleistungspegel L WA der Wärmepumpenaggregate	Mindesabstände zwischen der Wärmepumpe und der nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung
50 dB(A)	4 m
55 dB(A)	8 m
60 dB(A)	14 m
65 dB(A)	24 m

3.) Maßnahmen zur Zurückhaltung und Versickerung von Niederschlägen

3.1) Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist in eine Rententionszisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 20 l pro m² projizierte Dachfläche betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 BauGB).

3.2) Für die einzelnen Baufelder werden die folgenden maximal zulässigen Drosselabflüsse festgesetzt:

Baufeld 1/6	Q_{Dr}= 6,11 l/s ~ 6 l/s
Baufeld 2/6	Q_{Dr}= 6,33 l/s ~ 6 l/s
Baufeld 3/6	Q_{Dr}= 4,31 l/s ~ 4 l/s

3.3) Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Art und Weise, z.B. aus Pflaster mit offenen Fugen oder Rasengittersteinen, auszuführen. Der Abflussbeiwert von Ψ = 0,5 darf nicht überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 BauGB).

3.4) Die privaten Straßenverkehrsflächen sind so herzustellen, dass ein Abflussbeiwert von Ψ = 0,6 nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 BauGB).

4.) Wasserversorgung und Wasserentsorgung

4.1) Im Rahmen der Umverlegung der Trinkwasserleitung ist ein weiterer Hydrant zu errichten, so dass die bereitstehende Löschwassermenge mit 48 m³/h für mindestens 2 h zur Verfügung steht.

4.2) Das Schmutzwasser ist mit einer privaten vollbiologischen Kläranlage zu reinigen und kann anschließend in die Vorflut eingeleitet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Bei der Unteren Wasserbehörde ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

5.) Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Wege

5.1) Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur im Ausnahmefall außerhalb der Baugrenzen oder entsprechend der nachfolgenden Festsetzung zulässig (§ 23 Abs. 3 und 5 S. 1 BauNVO).

5.2) Innerhalb der Fläche nach Planzeichen 4.2 „Flächen für Sport- und Spielanlagen" sind folgende Nebenanlagen zulässig. Zulässig ist ein Reitplatz mit einer Gesamtfläche von maximal 800 m², es sind nur Einfriedungen als Draht- oder Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Weiterhin sind Lagerflächen für Futtermittel und Pferdemist mit einer Gesamtfläche von maximal 200 m² zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO).

5.3) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO).

5.4) Je Wohneinheit sind 2 Stell- oder Garagenplätze zu schaffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

5.5) Die Wege sind nach der DIN 14090 herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

6.) Gestaltungsfestsetzungen

6.1) Es sind nur Walm-, Mansard- oder Satteldächer zulässig, für die Dacheindeckung sind nur nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien in schiefergrauen Farben zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO).

6.2) Grelle, auffallende Farbtöne sowie Blautöne sind als Fassadenfarbe unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO).

6.3) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO).

7.) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1) Erhalt der Nasswiese sowie bestehender Gehölze vom Teich in Richtung der Flurstücke 9/1 sowie 12/1 der Gemarkung Gablenz (V1 Maßnahme, M3 Maßnahme § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

7.2) Beseitigung von Gehölzaufwuchs (soweit unvermeidbar) im Bereich der Baufelder für Zuwegungen etc., z.B. Fichten auf Flurstück 415/1 Gemarkung Mitteldorf, von Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (V2 Maßnahme, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Es ist zu beachten, dass die zur Fällung vorgesehenen Gehölze durch eine fachlich geeignete Person unmittelbar vor Beginn der Arbeiten auf ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten (u. a. Fledermäuse, Vögel) zu kontrollieren sind. Sollte ein solches Vorkommen festgestellt werden, sind die Gehölzentnahmen einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) abzustimmen.

7.3) Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen: Reduzierung der Beleuchtung von Gebäude- und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nach unten in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung/Anstrahlung); geringe Leuchtpunkthöhe; Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum Natriumdampf-/Niederdrucklampen (NA), Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen (V3 Maßnahme, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

7.4) Die Haufwerke auf dem Lagerplatz Flurstück 423/1 Gemarkung Mitteldorf mit umgrenzenden Strukturen sollen erhalten werden. Sollte die Beseitigung unvermeidbar sein, hat die Neuanlage von 3 Haufwerken aus Steinen und Astmaterial (ca. 0,5 m³) unterschiedlicher Größe als Lebensraumrequisite in Randbereichen (V4 Maßnahme, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zu erfolgen.

7.5) Sollte eine Beseitigung der Haufwerke unvermeidbar sein, hat diese in der Zeit von März bis Mai bzw. August bis September, in der die wechselwarmen Reptilien und Amphibien aufgrund Umgebungstemperatur aktiv fliehen können, zu erfolgen (V5 Maßnahme, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

7.6) Konstruktiver Amphibienschutz an geplanter Bebauung, v.a. Vermeidung bzw. konstruktive Sicherung von Absturzfallen wie Lichtschächten, außenliegenden Kellertreppen, ... (V6 Maßnahme, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

7.7) Bauzeitlicher Amphibienschutz z.B. Sicherung der Baugruben vor Absturz einzelner Individuen (V7 Maßnahme, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

7.8) Bei Abriss/Sanierung (Dach-/Fassadenarbeiten) der Lagerhalle (Flurstück 423/1 Gemarkung Mitteldorf) sowie Rückbau der beiden Brunnen (Flurstück 423/1 Gemarkung Mitteldorf) mit den damit dokumentierten potenziellen quartierträchtigen Strukturen sowie bei Versetzung der vorhandenen Haufwerke hat eine vorherige Kontrolle der quartierträchtigen Strukturen durch eine fachlich geeignete Person zu erfolgen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis, SG Naturschutz/ Landwirtschaft sind erforderlichenfalls Anzahl (Quantität) und Anbringungsorte (Qualität) entsprechender Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen (V4, V5, V8 Maßnahme, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

7.9) Im Südwesten des Geltungsbereichs, sowie innerhalb der privaten Grünfläche sind Streuobstwiesen zu pflanzen. Es sind verschiedene standortgerechte, heimische, robuste Obstbaumsorten, (Sol., 3 x v., 125-150) im Abstand von maximal 10 Meter zueinander anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Stämme sind vor Verbiss zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften. Auf den Wiesenflächen ist eine Düngung nur in Höhe des entsprechenden Nährstoffentzugs zulässig. Das Ausbringen von Gülle oder Pestiziden ist nicht gestattet. Sie ist 1 bis 2 mal jährlich mittels horizontal schneidender Technik (Balkenmäher, Sense, o.ä.) zu mähen. Als frühestmöglicher Zeitpunkt für den ersten Mähgang eines jeden Jahres wird der 15.07. festgesetzt. Bei einmaliger Mahd kann eine extensive Nachbeweidung mit Schafen, Ziegen oder Rindern stattfinden. Pferde sind aufgrund ihrer verursachten Trittschäden von der Beweidung auszuschließen.

Anfallendes Mähgut soll zum Aussähen und Abtrocknen auf der Fläche verbleiben und ist anschließend abzutransportieren. Eine jährlich wechselnde Teilfläche von mindestens einem Viertel der Gesamtfläche soll ungemäht überwintern (E1 Maßnahme, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8.) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1) Je angefangene 1.000 m² versiegelter Baugrundstücksfläche ist eine Fläche von 100 m² als Wiesenfläche herzustellen. Diese soll vorzugsweise durch Mahdgutübertragung oder im Heudruschverfahren von einer geeigneten Spenderfläche hergestellt oder mit einer einheimischen Blühmischung angesät werden. Die Fläche ist extensiv zu pflegen, max. 2 Mahdtermine/Jahr. Als frühestmöglicher Zeitpunkt für den ersten Mähgang eines jeden Jahres wird der 15.07. festgesetzt (FCS 1-Maßnahme, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Auf der Wiesenfläche ist eine Düngung nur in Höhe des entsprechenden Nährstoffentzugs zulässig ist. Das Ausbringen von Gülle oder Pestiziden ist nicht gestattet.

8.2) Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs ist das Anpflanzen von Zierwachholder-Arten (Juniperus sabina, Juniperus media) verboten (V9-Maßnahme, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Textliche Hinweise

1.) Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im vom Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und gemäß § 20 SächsDSchG zu melden. Zudem bedarf es nach § 14 SächsDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wenn Erdarbeiten durchgeführt werden.

2.) Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den bekannten Unterlagen, welche dem Sächsisches Oberbergamt vorliegen, keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da der Planbereich in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird empfohlen Baugruben von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Werden Spuren alten Bergbaus angetroffen, so ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

3.) Im Bereich der geplanten Baumaßnahme sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach SächsKrWBodSchG der zuständigen Behörde zur Verfügung zu stellen. Bei Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht zu beachten.

Nach dem Geologiedatengesetz (GeolDG) sind dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten dem LfULG zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

Wurden oder werden im Auftrag der Stadt Stollberg Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., wird die Stadt Stollberg unter Verweis auf § 15 des Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) um Zusendung der Ergebnisse gebeten.

4.) Im Falle eines Kampfmittelfundes während der Baumaßnahme ist der, der die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz genommen hat, verpflichtet, dies unverzüglich der Ortspolizeibehörde der Stadtverwaltung Stollberg, Hauptmarkt 1, 09366 Stollberg oder der Polizeidienststelle Zwönitzer Straße 10, 09366 Stollberg anzuzeigen. Kampfmittel sind nach § 2 der Kampfmittelverordnung gewahrsamlos gewordene Gegenstände militärischer Herkunft und Teile solcher Gegenstände, die Spreng-, Zünd-, Brand-, Nebel-, Reiz-, Rauch-, Leucht- oder Kampfstoffe enthalten oder aus ihnen bestehen.

5.) Die naturnahen Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sind gesetzlich geschützt. Handlungen die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

6.) Vor der Beseitigung von quartierträchtigen Strukturen (Gehölze, Gebäude) sind diese nochmals auf ein Vorhandensein von Niststätten/Quartieren zu prüfen. Sollte eine Beseitigung des Steinhaufens unvermeidbar sein, dann ist diese nur von März - Mai bzw. August - September zulässig.

7.) Die FCS-Maßnahme hat vor dem Eingriff zu erfolgen. Die Stadt Stollberg schließt mit den Vorhabenträgern vor Beschluss der Satzung einen Vertrag zur Realisierung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ab. Die mit der UNB abgestimmte und von den Vorhabensträgern bzw. Grundstückseigentümern unterschriebene Vereinbarung liegt vor. Die Stadt Stollberg hat die Umsetzung und Einhaltung der FCS- und Kompensationsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahmen ist der zuständigen UNB mit Text und Fotobelegen anzuzeigen.

8.) Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist zu beachten.

9.) Bei Anhaltspunkten für schädliche Boden- und / oder Grundwasserveränderungen ist unverzüglich das Umweltamt des Landkreises Erzgebirge von diesem Sachverhalt in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dieser Behörde zu klären (§ 10 Abs. 2 SächsABG).

10.) Zeigen sich im Rahmen von Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.

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

12.) Die Regenrückhaltemaßnahmen sind für jedes Baugrundstück einzuhalten. Der rechnerische Nachweis ist vom Bauherrn mit den Bauvorlagen einzureichen. Soll das Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden, ist eine Stellungnahme des Trinkwasserversorgers RZV Lugau-Glauchau einzuholen.

13.) Das zu überplanende Gebiet liegt in einem Radonvorsorgegebiet. Zum Schutz vor natürlicher Radioaktivität sollte ein entsprechend qualifiziertes Ingenieurbüro die radiologische Situation bewerten. Bei Bedarf sind entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen nach § 154 StrlSchV vorzusehen. Werden Arbeitsplätze im Erdgeschoss oder Keller eingerichtet, besteht eine Messpflicht nach § 155 ff. StrlSchV.

14.) Die von der Planung umfassten Grundstücke liegen im Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens Gablenz.

15.) Die privaten Verkehrsflächen, Leitungen zur Ver- und Entsorgung, Geh- und Fahrrechte sowie die festgesetzten Flächen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, sind mit

a) einer Baulast entsprechend § 83 SächsBO oder

b) einer dinglichen Sicherung im Grundbuch

öffentlich rechtlich zu sichern. Dies bedarf der Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

16.) Die DIN 4109, 14090 und 18005-1, die TA Lärm, TA Luft sowie RASt 06 können in der Bibliothek der TU Chemnitz eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Stadt Stollberg „Am Hahnbusch" wurde durch den Stollberger Stadtrat am 13.07.2020 mit Beschluss - Nr. 20/039/042 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stollberger Anzeiger Nr. 7 am 25.07.2020.

Stollberg, den 29.01.2024 M. Schmidt (Siegel)
Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 03.05.2021 mit Beschluss Nr. 21/024/025 den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 36 mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 26.03.2021 gebilligt und zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt. Der Geltungsbereich wurde mit dem Beschluss geändert.

Stollberg, den 29.01.2024 M. Schmidt (Siegel)
Oberbürgermeister

3. Der Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Stollberg im OT Gablenz „Am Hahnbusch" bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 01.06.2021 bis 02.07.2021 zu folgenden Zeiten gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich in der Stadtverwaltung Stollberg ausgelegen:

Dienstag	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Mittwoch	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr
Freitag	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Weiterhin waren die Unterlagen vom 04.05.2021 bis 02.07.2021 auf der Internetseite der Stadt Stollberg www.stollberg-erzgebirge.de sowie auf dem Internetportal www.buergerbeteiligung-sachsen.de gemäß § 4a Abs. 4 BauGB des Freistaates Sachsen für jedermann einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Stollberger Anzeiger Nr. 05 vom 22.05.2021 und auf der Internetseite der Stadt Stollberg und dem Internetportal des Freistaates Sachsen bekannt gemacht worden. Dabei wurde auf das PlanSiG hingewiesen (vgl. § 3 Abs. 2 PlanSiG).

Stollberg, den 29.01.2024 M. Schmidt (Siegel)
Oberbürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.05.2021. Die Behörden wurden aufgefordert, sich über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Stollberg, den 29.01.2024 M. Schmidt (Siegel)
Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat hat am 05.09.2022 mit Beschluss Nr. BV 22/075/066 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 36 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom August 2022 gebilligt und zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Stollberg, den 29.01.2024 M. Schmidt (Siegel)
Oberbürgermeister

6. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen haben in der Zeit vom 04.10.2022 - 10.11.2022 zu folgenden Sprechzeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich in der Stadtverwaltung Stollberg ausgelegen:

Di	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
Mi	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Do	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr
Fr	9:00 Uhr bis 12:30 Uhr

Weiterhin waren die Unterlagen vom 21.09.2022 bis 10.11.2022 auf der Internetseite der Stadt Stollberg www.stollberg-erzgebirge.de sowie auf dem Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen unter www.buergerbeteiligung-sachsen.de gemäß § 4a Abs. 4 BauGB für jedermann einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Stollberger Amtsblatt Nr. 05/2022 vom 22.09.2022 und im STOLLBERGER Stadtanzeiger 33. Jahrgang /399. Ausgabe/ Sonderausgabe vom 27.09.2022 sowie auf der Internetseite der Stadt Stollberg und auf dem Internetportal des Freistaates Sachsen bekannt gemacht worden. Dabei wurde auf das Plansicherungsgesetz hingewiesen (vgl. § 3 Abs. 2 PlanSiG).

Stollberg, den 29.01.2024 M. Schmidt (Siegel)
Oberbürgermeister

7. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.09.2022.

Stollberg, den 29.01.2024 M. Schmidt (Siegel)
Oberbürgermeister

8. Der Stollberger Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregung der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Beschluss Nr. 23/016/038 in der öffentlichen Sitzung am 13.03.2023 beraten und nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Stollberg, den 29.01.2024 M. Schmidt (Siegel)
Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde mit Beschluss - Nr. 23/025/039 vom Stollberger Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.03.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden gebilligt.

Stollberg, den 29.01.2024 M. Schmidt (Siegel)
Oberbürgermeister

10. Die mit Schreiben vom 23.05.2023 beantragte, nach § 10 BauGB erforderliche Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 36 konnte mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 02.08.2023 AZ 01590-2023-60 nicht erteilt werden und wurde durch die Stadt Stollberg mit Schreiben vom 10.08.2023 zurückgenommen.

Stollberg, den 29.01.2024 M. Schmidt (Siegel)
Oberbürgermeister

11. Die Bezeichnung und grafische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom 13.03.2024 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

i.A. Landratsamt Erzgebirgskreis Referatsleiter/-in (Siegel)
Annaberg-Buchholz, den 14.03.2024

12. Der Stollberger Stadtrat hat die Ergänzung der Abwägung aus dem Beschluss Nr. 23/016/038 mit Beschluss Nr 23/039/105 in der öffentlichen Sitzung am 11.12.23 beraten und nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Stollberg, den 29.01.2024 M. Schmidt (Siegel)
Oberbürgermeister

13. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde am 11.12.23 .... mit Beschluss Nr 23/039/106 vom Stollberger Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung ~~am~~ .... als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden gebilligt.

Stollberg, den 29.01.2024 M. Schmidt (Siegel)
Oberbürgermeister

14. Die mit Schreiben vom 29.01.24 beantragte, nach § 10 BauGB erforderliche Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 21.02.24 AZ 00260-2024-60 ~~ohne~~/ mit ~~Nebenbestimmungen~~ erteilt. Dieser wurde redaktionell erfüllt. einem Hinweis

Stollberg, den 14.03.2024 M. Schmidt (Siegel)
Oberbürgermeister

15. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Stollberg, den 14.03.2024 M. Schmidt (Siegel)
Oberbürgermeister

16. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB auf Dauer, während der Sprechzeiten der Stadtverwaltung Stollberg von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Stollberger Amtsblatt Nr. 4/2024 vom 23.03.2024. und im STOLLBERGER Stadtanzeiger Nr. 03/2024 vom 23.03.24...... bekannt gemacht worden.

Nach § 10 a Abs. 2 wird der in Kraft getretene Bebauungsplan ergänzend auch in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal (Beteiligungsportal) des Landes zugänglich gemacht.

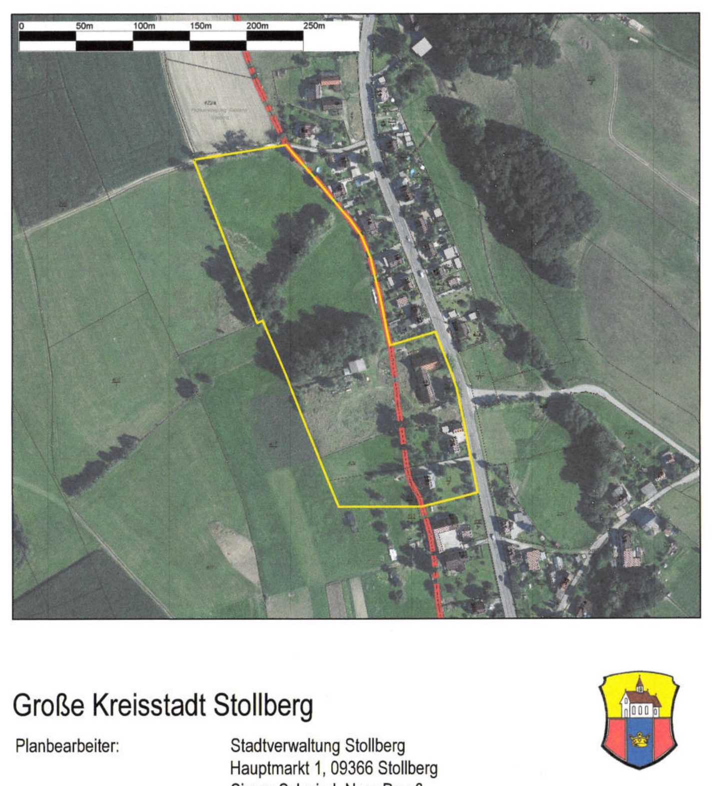
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 39 -42 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung des Freistaates Sachsen (SächsGmO) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntgabe als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dieser Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung seiner Genehmigung im STOLLBERGER Stadtanzeiger sowie im Stollberger Amtsblatt in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stollberg, den 25.03.2024 M. Schmidt (Siegel)
Oberbürgermeister

0959

Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Stollberg im OT Gablenz "Am Hahnbusch"



Große Kreisstadt Stollberg

Planbearbeiter: Stadtverwaltung Stollberg, Hauptmarkt 1, 09366 Stollberg, Simon Schwind, Nora Preuß

Vorentwurf vom:		Entwurf vom:		Fassung vom:	
26.03.2021	Schwind	05.08.2022	Preuß	02.11.2023	Preuß

Maßstab: 1:1.000