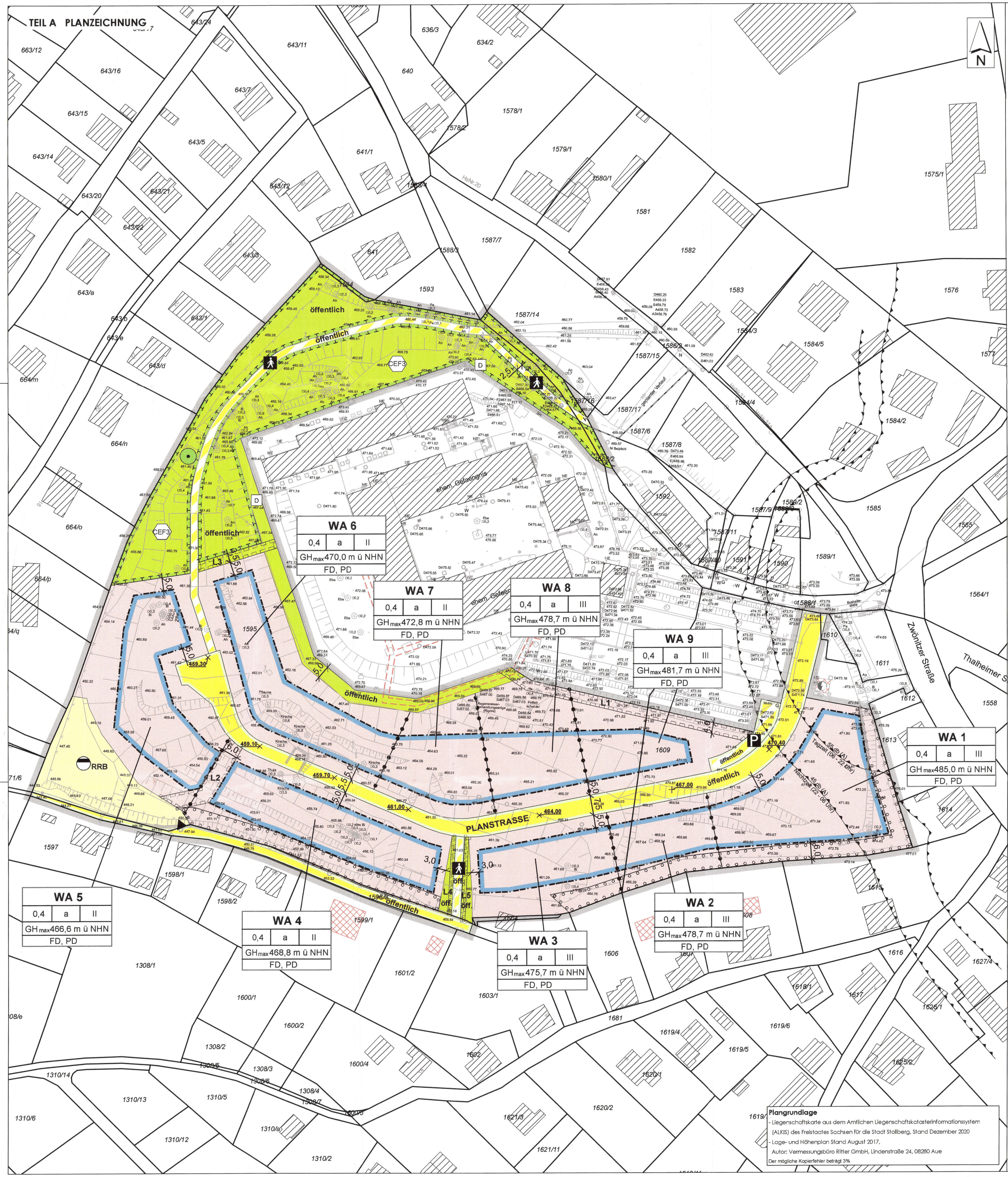
TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

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

z.B. 0,4 — höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

z.B. I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß nach § 20 BauNVO

z.B. GH max. — maximale Gebäudehöhe in Meter nach § 18 BauNVO

z.B. X 459,30 — Höhe der Fahrbahnoberkante in m über Normalhöhennull (NHN) nach § 18 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9(1) Nr.2 BauGB)

z.B. a — abweichende Bauweise

Baugrenze (§23(3) BauNVO)

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

Einfahrt

öffentlich — Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

P — Parkfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9(1) Nr.12, 14 und (6) BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

RRB — Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen (§9 (1) Nr.15 BauGB)

öffentlich — Grünfläche, öffentlich

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1) Nr.20, 25 a,b und (6) BauGB)

CEF3 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1) Nr.20 BauGB)

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

Erhalt von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

L1 — Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB) nähere Zweckbestimmung siehe Teil B - Text

D — Denkmal - Wachturm

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Lärmpegelbereich mind. LPB V – Maßnahmen s. Teil B (Text)

9. Hinweise

3,0 — Maßangabe in m

Gebäudebestand

Gebäudenachtrag / Trafostation

Flurstücksgrenze

1595 — Flurstücksnummer

Rettungsweg „Süd- und Westflügel Schloss"

Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet		
Grundflächenzahl	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse
max. Gebäudehöhe		
Dachform		

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (**BGBl. I S. 2939**)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 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 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

(1) Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 9) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

(2) Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen nach §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO:
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

(3) Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig.

(4) Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Sie sind daher unzulässig.

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

(1) In den Baugebieten (WA 1 - WA 9) ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig (§ 17 BauNVO).

(2) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 zwei Vollgeschosse und im WA 1, WA 2, WA 3, WA 8 und WA 9 drei Vollgeschosse, welche als Höchstmaß zulässig sind (§ 20 Abs. 1 BauNVO).

(3) In allen Baugebieten (außer im WA 5) ist das oberste Geschoss, welches über dem letzten Vollgeschoss liegt, als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss darf insgesamt maximal die Fläche von 60% des darunter liegenden Vollgeschosses einnehmen.

(4) Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 – WA 9) sind als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen sind nicht zulässig. Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

(5) Als unterer Bezugspunkt für die höchstzulässigen Gesamthöhen der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 9) ist die Höhe Normalhöhennull (NHN im Deutschen Haupthöhennetz 1992) festgesetzt (§ 18 Abs.1 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Im allgemeinen Wohngebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Gesamtlänge der Gebäude darf 30 m nicht überschreiten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

(2) Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

(3) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um max. 1,5 m (z.B. Treppenhäuser, Hauseingänge, Terrassen, Zufahrten und Zugänge, Feuerwehraufstellflächen) sind zulässig.

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Zweckbestimmung nach als Flächen:
- für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

5. Versorgungsleitungen, Flächen mit Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 13, 21 BauGB)

(1) Stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen sind regelmäßig im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich für diesen Nutzungszweck gesicherten Raum zu verlegen.

(2) Die zeichnerisch festgesetzten Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind folgendermaßen entsprechend den Planeinschrieben festgesetzt:

L1 Leitungsrecht – Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Stromversorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

L2 Leitungsrecht – Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen (Schmutz- und Regenwasserentsorgung) zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

L3 Leitungsrecht – Die Fläche L3 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Fernwärmeleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

L4 Leitungsrecht – Die Fläche L4 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Straßenbeleuchtungsanlagen zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

L5 Leitungsrecht – Die Fläche L5 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Gasleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(2) Eine Überbauung, Geländeveränderung oder Bepflanzung mit Gehölzen der mit Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen ist nur mit Zustimmung der begünstigten Leitungsträger zulässig.

6. Immissionsschutz
(§ 9 Abs.1 Nr. 23 und 24 BauGB)

(1) Innerhalb des zeichnerisch ausgewiesenen Lärmpegelbereiches (WA 1 teilw.) sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
Für schutzwürdige Räume, die innerhalb des Bereiches der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 liegen, sind folgende Schutzmaßnahmen (Einbau geeigneter Schallschutzfenster, ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume) vorzusehen.
Die aus den angegebenen Lärmpegelbereichen resultierenden erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind mit einem Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 (Stand Juli 2016) im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch den Architekten zu ermitteln.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 und 25 BauGB)

(1) Der Drosselabfluss bei Starkniederschlagsereignissen ist in Anträgen nach SächsWG bei der Erschließungsplanung nachzuweisen.

(2) Die Beseitigung von Vegetationsbeständen ist außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen. Einschränkend sind Baumfällungen – im Hinblick auf das festgestellte Quartierpotential für Fledermäuse - in der ersten Oktoberhälfte vorzunehmen (Maßnahme **V1**).

(3) Die Karterarbeiten sind zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung durchzuführen (Nachweis, dass keine besetzten Nester bzw. Fledermausquartiere vorhanden sind; wenn Beseitigung der Vegetationsbestände außerhalb der Brutzeit nicht möglich ist) (Maßnahme **V2**).

(4) Naturschutzfachliche/ ökologische Baubegleitung während der Umsetzung der Maßnahme (Maßnahme **V3**).

(5) Anbringung von insgesamt **13 Höhlenbrüter-Nistkästen** und insgesamt **14 Ersatzquartieren für Fledermäuse** (Maßnahme **FCS 1**). Diese verteilen sich auf den Nordteil des Plangebiets und verschiedene Standorte im Stadtgebiet (siehe **Punkt 8. (1) der Zuordnungsfestsetzungen** für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft):
- Nordteil B-Plan:
  - 2x Nisthöhle 3SV Ø 34 mm
  - 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
  - 2x Großraumnisthöhle 2GR (oval)
  - 1x Fledermaushöhle 1FD
  - 2x Fledermaushöhle 2FN
  - 2x Fledermausflachkasten 1FF
  - 1x Großraum-/ Überwinterungshöhle 1FW

(6) Die Ersatzquartiere sind in einem Abstand von zwei Jahren zu reinigen, zu warten und auf Präsenz und Funktionstauglichkeit zu kontrollieren. Funktionsuntaugliche bzw. gestohlene Ersatzquartiere sind schnellstmöglich zu ersetzen.

(7) Gehölzpflanzung von 2 großkronigen Laubbäumen je Grundstück (Maßnahme **CEF 2**):
Anpflanzung von 2 großkronigen Laubbäumen je Grundstück, in der Qualität Sol., 3xv., Stammumfang von 16-18 cm. Mindestens einer der beiden Bäume muss zwingend zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze gepflanzt werden. Ein Verbissschutz ist anzubringen.

(8) Erhalt bzw. Neugestaltung der nördlichen Grünfläche im B-Plangebiet (Maßnahme **CEF 3**):
- Entsiegelung der versiegelten Flächen
- Entwicklung als Extensivgrünland/ Sukzessionsfläche

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

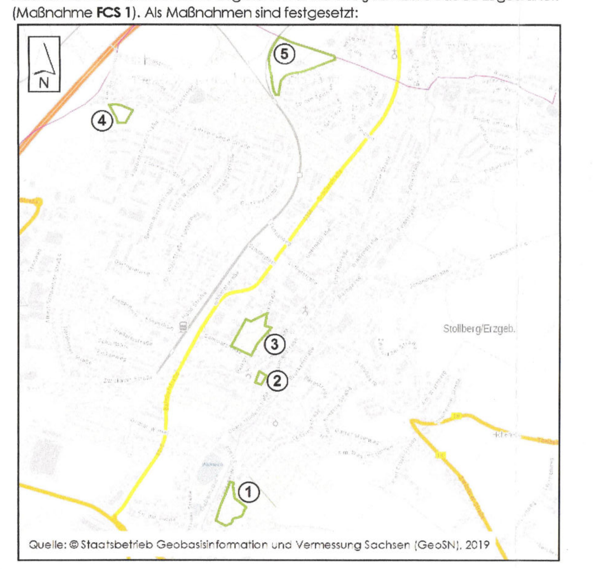
(1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

(2) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind aus dem Bestand heraus folgende Bepflanzungen zu entwickeln:
Anpflanzung einer Hecke zur Randeingrünung der privaten Grundstücke:
- Anpflanzung einer gestuften Mittelhecke aus mind. 4 standortheimischen Gehölzarten
- Pflanzgut: Bäume und Sträucher gemäß der Artenlisten A oder bis zu einem Anteil von 50% der Artenliste B.
- Pflanzqualität: Bäume als Heister 125/150 cm, Stammumfang 12 - 14 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen; Sträucher als Heckenpflanzen, mindestens 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm, 3triebig, wurzelnackt; Gleichwertiges autochthones Pflanzgut ist zulässig.
- Pflanzschema: 3 reihig, reihenweise versetzt; Bäume nur in der innenliegenden Pflanzreihe
- Pflanzdichte: Pflanzabstand der Sträucher 1 m - 1,5 m, ergänzt durch je 1 standortheimischen Baum je 10 lfm Hecke
- Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Monitoring: jährliche Kontrolle durch die Stadt - bei Ausfall Nachpflanzung zur nächstmöglichen Pflanzperiode.

(3) Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach der Flächeninanspruchnahme auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gemäß Artenliste A oder B gleichwertig zu ersetzen.

9. Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

(1) Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den unten aufgeleisteten Flurstück-Nummern der Gemarkung Stollberg der Stadt Stollberg Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. (Maßnahme **FCS 1**). Als Maßnahmen sind festgesetzt:



Quelle: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2019

- ① Pionierpark (Flurstück-Nr. 705, Gemarkung Stollberg):
  - 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
  - 2x Fledermaushöhle 2 FN
- ② Marienpark (Flurstück -Nr. 716/1, Gemarkung Stollberg):
  - 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
  - 1x Großraumnisthöhle 2GR (oval)
  - 1x Fledermausflachkasten 1FF
- ③ Seminarpark (Flurstück-Nr. 49/a, 49/6, 456/2, Gemarkung Stollberg):
  - 1x Fledermausflachkasten 1FF
  - 1x Fledermaushöhle 2FN
- ④ Grünfläche nördlich des Wohngebietes „Dürer" (Flurstück-Nr. 1126/2, Gemarkung Stollberg):
  - 1x Nisthöhle 3SV Ø 34 mm
  - 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
- ⑤ Feldgehölz zu den Teichen (Flurstück-Nr. 514/155, Gemarkung Stollberg):
  - 1x Nisthöhle 3SV Ø 34 mm
  - 1x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm
  - 1x Großraumnisthöhle 2GR (oval)
  - 1x Fledermaushöhle 1FD
  - 1x Fledermaushöhle 2FN
  - 2x Fledermausflachkasten 1 FF

Die Höhlenbrut-Nistkästen sind bis Beginn der nächsten Brutsaison (ab März) an Bäumen anzubringen. Ein integrierter Katzen- und Marderschutz ist in allen Nistkästen vorzusehen.
Die Ersatzquartiere für die Fledermäuse sind in mindestens 3 m Höhe anzubringen.

A4 – dauerhafte Anlage einer strukturierten Grünfläche auf Fl.- Nr. 1126/2 der Gemarkung Stollberg (Ausgleichsfläche entspricht der Maßnahme FCS 3).

Quelle: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2019

Gesamtmaßnahmenfläche **A4**: 5.831 m²

(2) Die Ersatzquartiere sind in einem Abstand von zwei Jahren zu reinigen, zu warten und auf Präsenz und Funktionstauglichkeit zu kontrollieren. Funktionsuntaugliche bzw. gestohlene Ersatzquartiere sind schnellstmöglich zu ersetzen.

(3) Neugestaltung als 0,58 ha große strukturierte Grünfläche nördlich des Wohngebietes „Dürer" (Flurstück-Nr. 1126/2, Gemarkung Stollberg (Maßnahme **FCS 3**):
- davon 0,2 ha Fläche als extensiv genutzte Frischwiese
- davon 0,1 ha Fläche als Sträucher Vogelnährgehölze
- 6 heimische Solitärbäume (z.B. Kirsche, Apfel, Eberesche) auf 0,1 ha Fläche
- heimische Strauchpflanzungen auf 0,09 ha Fläche
- Sukzessionsfläche auf 0,09 ha Fläche

(4) Der Ausgleich für den Eingriff in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt ist im Gesamtumfang von 53.061 Werteinheiten (WE) nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" vom Juli 2003 in der Fassung des SMUL vom Mai 2009 nachzuweisen.

(5) Die gemäß dem Bebauungsplan erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden und spätestens 1 Jahr nach Flächeninanspruchnahme vollständig umzusetzen. Die Unterhaltung und Pflege sind dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind gleichwertig gemäß der Artenlisten A oder B zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) zulässig.

(2) Geneigte Dächer sind mit schiefer-, anthrazitfarbenen oder graublauen nicht glänzenden und nicht reflektierenden Dacheindeckung zu gestalten.

(3) Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Dachanlagen sind zulässig. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

(4) Anlagen zur Energiegewinnung sind auf die Gestaltungsdetails des jeweiligen Gebäudes abzustimmen. Es dürfen keine Blendwirkungen ausgehen.

(5) Pflanzsteine sind als Stützmauern nicht zulässig.

(6) Je Wohneinheit sind 2 Stell- oder Garagenplätze herzustellen.

(7) Es sind die Farbkonzepte 1-7 des Teil C der Satzung für die äußere Farbgebung der Gebäude zu verwenden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(1) Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Zulässig sind Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %, wassergebundene Wegedecken oder sonstige wasserdurchlässige Beläge.

(2) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen (z.B. Kaminholzlagerung) genutzt werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

(3) Entlang der Verkehrsflächen sind Stützmauern, Einfriedungen und sonstige Sicht- und Abschirmwände nur im Abstand von 0,50 m zugelassen. Auf dieser Abstandfläche eingeordnete Straßenbeleuchtungsanlagen und -beschilderungen sind zu dulden.

3. Einfriedungen

(1) Straßenseitig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2 m nur in Form von Hecken und Sträuchern oder mit Hecken kombinierte Stabgitterzäunen zulässig.

(2) Stützmauern und befestigte Böschungen sind nicht steiler als 1:1,5 auszuführen.

4. Effiziente Nutzung von Energie

(1) Die Berücksichtigung der Belange der Elektromobilität ist zulässig. In jedem Gebäude (Tiefgarage) sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge zulässig.

III. Hinweise

(1) Hingewiesen wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen nach § 7 und § 26 des Sächsischen Vermessungsgesetzes (SächsVermG).

(2) Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten sowie Einzelbauvorhaben muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesdenkmalamt für Archäologie eine archäologische Grabung vorgenommen werden. Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Auftretende Befunde und Funde sind fachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der zukünftige Bauträger wird nach § 14 Abs. 3 SächsDSchG im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie in der abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

(3) Sollten im Rahmen der Bauausführung bisher unbekannte Spuren alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen. Es gibt die Möglichkeit der Gefährdung durch den Ausbiss von Erzgängen und möglicher Schürfarbeiten sowie oberflächennaher Grubenbau im Plangebiet. Dies trifft entsprechend des Oberbergamtes vor allem auf den westlichen Teil des Plangebietes zu. Die Baugruben der Häuser sind durch einen fachkundigen Geologen/ Geotechniker/ Bergbautechniker abzunehmen und auf Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaus zu überprüfen.

(4) Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodenSchG bekannt werden, so ist dies dem Referat Abfallrecht- und Bodenschutz des LRA Erzgebirgskreis umgehend anzuzeigen. Auffälligkeiten im Boden sind gemäß § 10 Abs. 2 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes unverzüglich dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht/ Altlasten/ Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen.

(5) Das Vorhaben liegt in einem alten Bergbaugebiet, weshalb das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht völlig auszuschließen ist. Empfohlen wird, Baugruben bzw. sonstige Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundingenieur) visuell auf Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Hingewiesen wird auf die Meldepflichten nach § 4 SächsHohlrVO und § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme). Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

(6) Für eine kostensichere Planung empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) der Bauherrschaft das vorliegende Baugrundgutachten [3], welches nach DIN 4020 dem Stadium einer Voruntersuchung entspricht, in weiterführenden Planungsstufen in eine Baugrundhauptuntersuchung nach DIN 4020 zu überführen.
Aufgrund der Standortvorprägung und komplizierter Baugrundbedingungen sollten Gründungsdimensionierungen für Neubauten anhand der Ergebnisse einer Baugrundhauptuntersuchung nach der angedachten Bodenverbesserung durch Wiederaufnahme und Neueinbau vorhandener Auffüllungen auf Grundlage standortkonkret ermittelter Bodeneigenschaften durchgeführt werden.
Sofern Bohrungen niedergebracht werden besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.

(7) Der natürliche Oberboden (Mutterboden) ist vor Beginn der Bauarbeiten gemäß § 202 BauGB und § 1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.

(8) Gemäß § 90 Abs. 2 SächsBO gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen und die mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschoss.

(9) Bei Baumaßnahmen wird gemäß § 8 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr empfohlen über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung SächsHohlrVO) vom 20.02.2012 (SächsGVBl. S. 191) objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.

(10) Höhlenreiche Einzelbäume sind gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 Abs. I Ziffer 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). Ein entsprechender Antrag ist dazu bei der unteren Naturschutzbehörde (Frau Leonhardt, Tel.: 03735 601-6221) einzureichen.

(11) Im Falle eines Kampfmittelfundes während der Bauphase 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-, Leucht- oder Kampfstoffe enthalten oder aus ihnen bestehen.

(12) Das zu überplanende Gebiet liegt in einem Radonvorsorgegebiet. Für Neubauten von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen ist neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der Schutzmöglichkeiten nach § 154 Strahlenschutzverordnung durchzuführen.

(13) Die DIN 18005, DIN 4020 und DIN 4109 werden in der Stadtverwaltung Stollberg zur Einsicht bereitgestellt.

IV. Artenliste

ARTENLISTE A (STANDORTHEIMISCHE BÄUME)

BÄUME 1. ORDNUNG
(Mindestgröße: Hochstamm, 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm Höhe)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle/ Rot-Erle
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

BÄUME 2. ORDNUNG
(Mindestgröße: Heister 150/200 cm, Strauch 60/100 cm, 2fach verpflanzt mit Ballen)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Gem. Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche

STRÄUCHER:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gem. Hasel
Crataegus spec.	Rot- und Weißdorn
Euonymus europaea	Europ. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes uvacrispa	Wilde Stachelbeere
Rosa spec.	Wild-Rosen
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix repens	Kriech-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Die Artenliste A wird ergänzt um einheimische Obstgehölze.

ARTENLISTE B (SONSTIGE BÄUME, STRÄUCHER UND BODENDECKER)

BÄUME (Mindestgröße: Hochstamm 16/18 cm, 3fach verpflanzt, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe):

Acer negundo	Eschen-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlach-Roßkastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle/ Rot-Erle
Ulmus glabra	Berg-Ulme

STRÄUCHER (Mindestgröße: 60/100 cm, 2fach verpflanzt):

Forsythia spec.	Forsythie
Deutzia spec.	Deutzia in Sorten
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch in Sorten
Hydrangea spec.	Hortensie
Potentilla spec.	Fingerstrauch
Genista germanica	Dt. Ginster

BODENDECKER:

Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün
Vinca major	Großblättriges Immergrün
Erica carnea	Winterheide
Hedera helix	Efeu
Calluna vulgaris	Besenheide
Hypericum calycinum	Niedriges Johanniskraut

ARTENLISTE C (SCHLING- UND KLETTERPFLANZEN)

Clematis spec.	Waldrebe
Lonicera spec.	Geißblattarten
Parthenocicus spec.	Wilder Wein
Humulus lupulus	Hopfen

ARTENLISTE D (ARTENNEGATIVLISTE)

Cotoneaster spec.	Zwergmispel, Kriechmispel
Chamaecyparis spec.	Scheinzypressen
Juniperus spec.	Zypressengewächse
Picea spec.	Fichten/ Silber/ Blau/ Stechfichten
Thuja spec.	Lebensbäume/ Zypressengewächse

SATZUNG
der Großen Kreisstadt Stollberg
über den Bebauungsplan „Wohnen am Schloss"

Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S.722) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Stollberg vom 13.09.21 folgende Satzung der Großen Kreisstadt Stollberg über den Bebauungsplan „Wohnen am Schloss", bestehend aus:
- der Planzeichnung (Teil A) M 1:500 und
- dem Text (Teil B)
- den Farbkonzepten 1-7 (Teil C)

in der Fassung vom Sept. '21 erlassen.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Stollberg, den 07.02.2022 — Oberbürgermeister — Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

1. In der Sitzung des Stadtrats am 24.08.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnen am Schloss" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stadtanzeiger Nr. 09/'17 vom 23.9.2017

   Stollberg, den 1.12.2020 — Oberbürgermeister — Siegel

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB durch die Auslegung des Vorentwurfs Stand 03/2018 in der Zeit vom 04.06.2018 bis 06.07.2018 nach Ankündigung im Stadtanzeiger Nr. 5 vom 26.05.2018 durchgeführt.

   Stollberg, den 1.12.2020 — Oberbürgermeister — Siegel

3. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.05.2018. Die Behörden wurden aufgefordert, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bekannt zu geben.

   Stollberg, den 1.12.2020 — Oberbürgermeister — Siegel

4. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Stollberg billigte in seiner Sitzung am 27.01.2020 den Planentwurf mit Stand Januar 2020 einschließlich der dazu gehörenden Begründung mit Umweltbericht und beschloss die Offenlegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB.

   Stollberg, den 1.12.2020 — Oberbürgermeister — Siegel

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 05.03.2020 bis zum 09.04.2020 während der Sprechzeiten der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Stadtanzeiger Nr. 2 vom 22.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.02.2020 von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.
   Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom 05.03.2020 bis zum 09.04.2020 zusätzlich auf die Internetseite der Stadt Stollberg und die des zentralen Landesportals Bauleitplanung Sachsen eingestellt und darüber zugänglich gemacht.

   Stollberg, den 1.12.2020 — Oberbürgermeister — Siegel

6. Die förmliche Offenlage wurde aufgrund der Corona-Pandemie wiederholt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.06.2020 bis zum 03.07.2020 während der Sprechzeiten der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Stadtanzeiger Nr. 5 vom 23.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom . .202 von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.
   Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom 02.06.2020 bis zum 03.07.2020 zusätzlich auf die Internetseite der Stadt Stollberg und die des zentralen Landesportals Bauleitplanung Sachsen eingestellt und darüber zugänglich gemacht.

   Stollberg, den 1.12.2020 — Oberbürgermeister — Siegel

7. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom . .202 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

   Landratsamt Erzgebirgskreis
   Referat Ländliche Entwicklung und Vermessung
   Annaberg-Buchholz, den — Referatsleiterin — Siegel

7. Aufgrund von Änderungen an der Planzeichnung wurde ein ergänzendes Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2020 durchgeführt.

   Stollberg, den 1.12.2020 — Oberbürgermeister — Siegel

8. Der Stollberger Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.05.2021 mit Beschluss BV ST 21/012/022 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

   Stollberg, den 30.09.2021 — Oberbürgermeister — Siegel

9. Der Stollberger Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.05.2021 mit BV ST Nr. 21/013 den Planentwurf einschließlich der dazu gehörenden Begründung mit Umweltbericht und gebilligt und die erneute Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

   Stollberg, den 30.09.2021 — Oberbürgermeister — Siegel

10. Der Entwurf des Bebauungsplans Stand 04/2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 01.06.2021 bis zum 02.07.2021 während der Sprechzeiten der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Stadtanzeiger Nr. 05 vom 22.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.05.2021 von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.
    Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom 01.06.2021 bis zum 02.07.2021 zusätzlich auf die Internetseite der Stadt Stollberg und die des zentralen Landesportals Bauleitplanung Sachsen eingestellt und darüber zugänglich gemacht.

    Stollberg, den 30.09.2021 — Oberbürgermeister — Siegel

11. Der Stollberger Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.09.2021 die Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB mit Beschluss BV ST 21/059/071 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

    Stollberg, den 30.09.2021 — Oberbürgermeister — Siegel

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Farbkonzepten 1-7 (Teil C), wurde vom Stollberger Stadtrat mit BV ST 21/068/072 am 13.09.2021 in der Fassung vom September 2021 als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung wurde gebilligt.

    Stollberg, den 30.09.2021 — Oberbürgermeister — Siegel

13. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom 29.09.2021 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

    Landratsamt Erzgebirgskreis
    Annaberg-Buchholz, den 30.09.2021 — i.A. — Referatsleiter/in — Siegel

14. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Farbkonzepten 1-7 (Teil C), wurde vom Landratsamt Erzgebirgskreis am 10.01.2022, Az.: 03576-2021-60 erteilt.

    Stollberg, den 01.02.2022 — Oberbürgermeister — Siegel

15. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Farbkonzepten 1-7 (Teil C) wurde ausgefertigt.

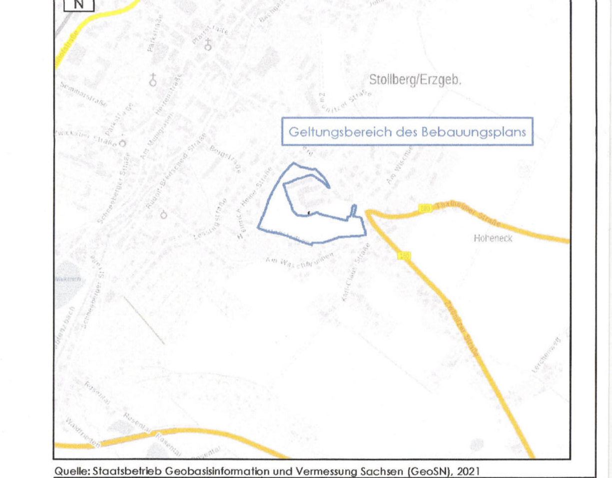
    Stollberg, den 07.02.2022 — Oberbürgermeister — Siegel

16. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung, Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB auf Dauer während der Sprechzeiten der Stadtverwaltung von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.02.2022 im Stadtanzeiger Nr. 2/2022 ortsüblich 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 (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs.4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 – 42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

    Die Satzung ist mit der Bekanntmachung am 16.02.22 in Kraft getreten.

    Stollberg, den 16.2.2022 — Oberbürgermeister — Siegel

LAGE PLANGEBIET — M 1 : 10.000



Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2021

GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

GROSSE KREISSTADT STOLLBERG

ERZGEBIRGSKREIS

BEBAUUNGBSPLAN NR. 32 „WOHNEN AM SCHLOSS" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

STAND: 09/2021

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:
- TEIL A - PLANZEICHNUNG — M 1:500
- TEIL B – TEXT
- TEIL C – FARBKONZEPT 1-7

PLANVERFASSER: BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ
LEIPZIGER STRASSE 207
09114 CHEMNITZ
TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177
e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG:

BLATTGRÖSSE: 1875 x 880