

**Satzung  
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet Gebirge“ der  
Großen Kreisstadt Marienberg**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), sowie § 89 des Gesetzes über die Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349), wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Großen Kreisstadt Marienberg am 21.08.2017 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet Gebirge“ erlassen:

**§1**

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet Gebirge“ umfasst den im beigefügten Lageplan (Anlage) dargestellten Bereich. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

**Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet Gebirge“ (Planfassung vom 22.11.1993) werden in folgenden Punkten geändert:

**A Zeichnerische Festsetzungen**

Das auf dem Flurstück 1646/166 der Gemarkung Marienberg festgesetzte Pflanzgebot einer Hecke entfällt.

**B Textliche Festsetzungen**

<b>Bisherige Fassung textliche Festsetzungen (Planfassung vom 22.11.1993, Planungsbüro für Bauwesen, Dipl.- Ing. Arnold Adler, Waiblingen)</b>	<b>Neue Fassung textliche Festsetzungen</b>
<u>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	<u>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</u>
<u>1.1. Art der baulichen Nutzung</u>  WA = Allgemeines Wohngebiet Nicht zulässig sind Tankstellen und Ställe zur Kleintierhaltung	<u>1.1. Art der baulichen Nutzung</u>  - unverändert - unverändert
<u>1.2. Maß der baulichen Nutzung</u>  WA I+D II+D GRZ 0,4 0,4 Grundflächenzahl GFZ 0,7 0,9 Geschossflächenzahl	<u>1.2. Maß der baulichen Nutzung</u>  WA II III (Zahl der Vollgeschosse) - unverändert GFZ 0,8 1,2 (Geschossflächenzahl)

DN 38 – 45 ° Dachneigung	DN 35 – 45 ° (Dachneigung)
<u>1.3. Bauweise</u>	<u>1.3. Bauweise</u>
o = offene Bauweise	- unverändert
<u>1.4. Baulinien</u>	<u>1.4. Baulinien</u>
Baulinien, wie im Bebauungsplan angegeben, sind nur zwingend für Wohngebäude	- unverändert
<u>1.5. Baugrenzen</u>	<u>1.5. Baugrenzen</u>
Baugrenzen wie im Bebauungsplan angegeben	- unverändert
Sport und Spielanlagen können außerhalb der Baugrenzen angelegt werden	- unverändert
Garagen und überdeckte Stellplätze gem. § 20 BO sind innerhalb der Grundstücksfläche zulässig	- Festsetzung entfällt
Voraussetzungen: Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5 Metern ist einzuhalten für Garagen	Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5 m ist einzuhalten für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen
Stellplätze können bis zur Grundstücksgrenze reichen, sofern sie nicht überdacht sind	- unverändert
<u>1.6. Private Grünflächen</u>	<u>1.6. nicht überbaubare Grundstücksflächen</u>
Private Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen	Die nicht überbaubaren und nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
<u>1.7. Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</u>	<u>1.7. Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</u>
Bestehende Bäume innerhalb des Baugebietes sollen, soweit es die Bebauung ermöglicht, erhalten und gepflegt werden.	Bestehende Bäume innerhalb des Baugebietes sollen erhalten und gepflegt werden.
Auf den privaten Grundstücksflächen zwischen Baugrenze/Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche ist mengenmäßig pro Grundstück ein einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Laub- oder Nadelbaum zu pflanzen.	- unverändert
Abstand zur Straßenbegrenzung ca. 2 m	- unverändert
<u>1.8. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Einfasssteine, Energie-/Beleuchtungsmaste</u>	- Festsetzung entfällt



<p>Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfasssteine und Stützmauern sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sowie Energie-/Beleuchtungsmaste sind vom Grundstückseigentümer auf dem Baugrundstück entschädigungslos zu dulden</p>	
<p><u>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u></p>	<p><u>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u></p>
<p><u>2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u></p>	<p><u>2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u></p>
<p><u>2.1.1. Dachgestaltung</u></p>	<p><u>2.1.1. Dachgestaltung</u></p>
<p>Dachform Es sind Schlepp- und Satteldächer sowie Varianten von Satteldächern (z. B. Walmdach) zulässig.</p>	<p>- unverändert</p>
<p>Firstrichtungen sind nicht vorgeschrieben.</p>	<p>- unverändert</p>
<p>Garagen und Nebenanlagen sind ebenfalls mit Satteldach oder Schleppdach zu versehen.</p>	<p>- unverändert</p>
<p>Flachdächer für Garagen und Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn sie begrünt oder als Terrasse genutzt werden.</p>	<p>Flachdächer für Garagen und Nebenanlagen sind zulässig.</p>
<p>Freistehende Garagen dürfen nur mit Satteldach, angebaute Garagen mit Pult- oder Satteldach versehen werden.</p>	<p>- Festsetzung entfällt</p>
<p>Dachausbau Der Kniestock ist bis max. 0,8 m möglich.</p>	<p>Dachausbau Der Kniestock ist bis max. 1,10 m möglich.</p>
<p>Es sind Schlepp- und Sattelgauben zulässig.</p>	<p>- unverändert</p>
<p>Bei Schleppgauben darf die Breite max. 2/3 der Dachlänge betragen.</p>	<p>- unverändert</p>
<p>Bei Sattelgauben darf die Breite 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.</p>	<p>- unverändert</p>
<p>Dachneigung Die Dachneigung kann zwischen 38 und 45 °, für die Tennishalle 20 und 30 ° betragen.</p>	<p>Dachneigung (DN) Die Dachneigung am Hauptbaukörper kann zwischen 35 und 45° betragen.</p>
<p>Firsthöhe Die max. Firsthöhe beträgt für: I + D 11 m über EFH (Tennishalle 12 m) II + D 15 m über EFH</p>	<p>Firsthöhe Die max. Firsthöhe beträgt für: II 11 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) III 15 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)</p>
<p><u>2.1.2. Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)</u></p>	<p>- Festsetzung entfällt</p>

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren vom Bauordnungsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt	
<u>2.1.3. Fassadengestaltung</u>  Die Fassaden sind verputzt, mit hellen Farbtönen gestrichen oder in Holzverkleidung herzustellen.  Für die Farbe der Dacheindeckung sind alle dunklen Farbtöne, außer rot, zulässig.	<u>2.1.3. Fassadengestaltung</u>  - unverändert  - unverändert
<u>2.1.4. Unbebaute Flächen</u>  Zur Befestigung von Einfahrten Innenhöfen, Wegeflächen und anderen nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Schotterrasen, Rasenpflaster).  Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen 80 cm nicht überschreiten und sind aus Holz oder einheimischen Laubgehölzen (Büsche, Bäume) herzustellen.  Sockel sind bis zu einer Höhe von max. 40 cm zulässig.  Hecken als Einfriedungen zu Nachbargrundstücken dürfen 1,60 m nicht überschreiten.  Wind- und Sichtschutzanlagen wie Pergolen sind bis zu einer Höhe von 2,20 m über Gelände zulässig, jedoch nicht zur Straßenbegrenzungslinie.  Unbebaute Flächen dürfen nicht ständig als Lagerflächen genutzt werden.	<u>2.1.4. Unbebaute Flächen</u>  Zur Befestigung von Einfahrten, Innenhöfen, Wegeflächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Schotterrasen, Rasenpflaster).  - unverändert  - Festsetzung entfällt  - unverändert  - unverändert  - Festsetzung entfällt
<u>2.1.5. Geländeverlauf</u>  Der Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden.  Auffüllungen, Abgrabungen sowie Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.	<u>2.1.5. Geländeverlauf</u>  - Festsetzung entfällt  - unverändert
<u>2.2. Ver- und Entsorgung</u>  <u>2.2.1. Trinkwasser/Abwasser</u>  Das Trinkwasserrohrleitungssystem sowie die Abwasserkanäle verlaufen im Straßenkörper.	<u>2.2. Ver- und Entsorgung</u>  <u>2.2.1. Abwasser</u>  - Festsetzung entfällt



Die Abwasserentsorgung erfolgt im 2-Kanal-Trennsystem mit Anbindung an die geplante Kläranlage Richtung Pobershau.	Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.
<u>2.2.2. Kabelanschlüsse</u>  Die Kabelstränge für Energieversorgung, Telefonanschluss und Antennenanlage verlaufen im Straßenkörper. Die Anbindung an die Antennenanlage ist Pflicht.	- Festsetzung entfällt
<u>2.2.3. Abfallentsorgung</u>  Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur dann untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Anpflanzungen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen sind.	<u>2.2.3. Abfallentsorgung</u>  - unverändert

§ 3  
In-Kraft-Treten

Die Änderung tritt am Tage der Bekanntmachung der Genehmigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Marienberg, den *10.01.2018*

.....  
Heinrich  
Oberbürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Große Kreisstadt Marienberg hat in seiner Sitzung am 26.09.2016 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet Gebirge“ im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2016 im Amtsblatt Nr. 18/2016 der Großen Kreisstadt Marienberg, dem Marienberger Wochenblatt, ortsüblich bekanntgemacht.

Marienberg, den *22.08.2017* Oberbürgermeister



2. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Marienberg billigte in seiner Sitzung am 07.11.2016 den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung von

Juni 2016 einschließlich der dazugehörigen Begründung und beschloss die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Marienberg, den 22.08.2017 Oberbürgermeister



3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von Juni 2016 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.12.2016 bis 20.01.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 02.12.2016 im Amtsblatt Nr. 22/2016 der Großen Kreisstadt Marienberg, dem Marienberger Wochenblatt ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Marienberg, den 22.08.2017 Oberbürgermeister



4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.2016 von der Auslegung benachrichtigt sowie gemäß § 13 Abs.2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.

Marienberg, den 22.08.2017 Oberbürgermeister



5. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.04.2017 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 03.07.2017 mitgeteilt worden.

Marienberg, den 22.08.2017 Oberbürgermeister



6. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Marienberg hat mit Beschluss vom 21.08.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gebirge“ gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom Juli 2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom Juli 2017 wurde gebilligt.

Marienberg, den 22.08.2017 Oberbürgermeister



7. Die Genehmigung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gebirge“ der Großen Kreisstadt Marienberg wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 04.12.17 (Az.: ..... ) ohne/mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt. 03653-2017-32

Marienberg, den 10.01.2018 Oberbürgermeister





8. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gebirge“ der Großen Kreisstadt Marienberg wird hiermit ausgefertigt.

Marienberg, den 10.01.2018 Oberbürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gebirge“ der Großen Kreisstadt Marienberg sowie die Stelle, bei der der Plan einschließlich der Begründung auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Marienberg „Der Herzog“ am 26.01.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

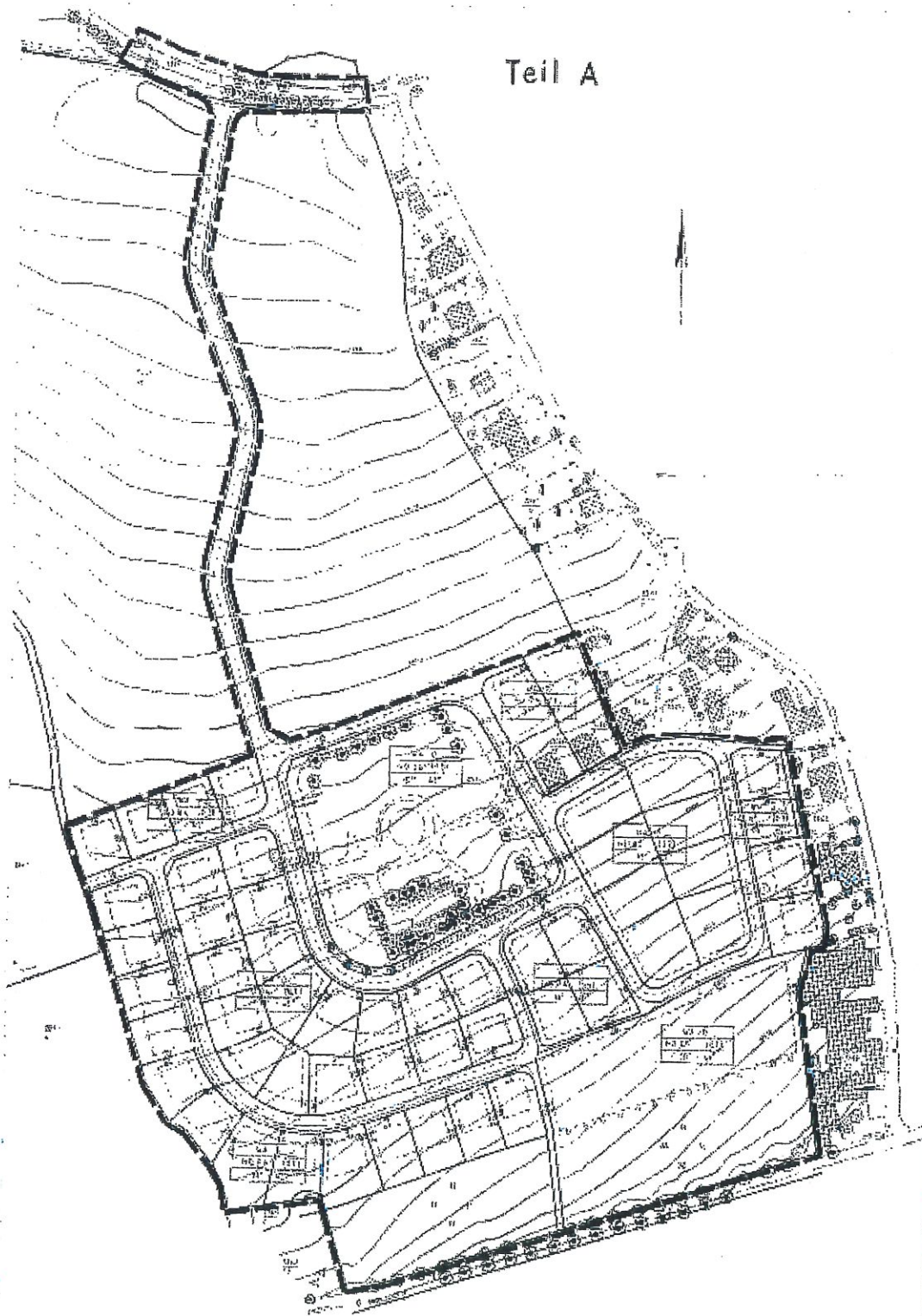
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 SächsGemO und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 – 42 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

Marienberg, den 29.01.2018 Oberbürgermeister



## Anlage

Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet Gebirge“  
(Planfassung vom 22.11.1993, Planungsbüro für Bauwesen, Dipl.-Ing. Arnold Adler, Waiblingen)





**Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Gebirge" der  
Großen Kreisstadt Marienberg**

**Begründung zur 3. Änderung**  
Fassung Juli 2017

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I Grundlagen

1.	Räumlicher Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes	1
1.1	Lage, Abgrenzung und Größe	1
1.2	Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Topographie	1
1.3	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes	1
1.4	Nutzungsstruktur in der Umgebung	1
1.5	Besitz und Eigentumsverhältnisse	1
1.6	Freiflächen und Grünbestand	1
1.7	Altlasten	1
1.8	Plangrundlage	1
1.9	Vorbelastung durch Lärm	2
1.10	Hochwasserschutz	2
2.	Höherrangige und überörtliche Planungen	2
2.1	Landesentwicklungsplan	2
2.2	Regionalplan	2
2.3	Flächennutzungsplan	3
2.4	Städtebauliches Entwicklungskonzept	3
3.	Ziele, Zweck und Grundlagen des vorzeitigen Bebauungsplanes	4
3.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	4
3.2	Planungsziele und Planungsgrundsätze	4
3.3	Grundlagen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens	5

### Teil II Städtebauliche Planung

1.	Planinhalt	5
1.1	Art der baulichen Nutzung	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3	Bauweise	6
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	6
1.5	Gestaltung der baulichen Anlagen	6
1.6	Verkehrsflächen	7
1.7	Grünflächen, Pflanzgebot	7
1.8	Unbebaute Flächen	8
2.	Erschließung	8
2.1	Verkehrstechnische Erschließung	8
2.1.1	Fließender Verkehr	8
2.1.2	Ruhender Verkehr	8
2.2	Entwässerung	8
2.3	Wasserversorgung	8
2.4	Löschwasser	8
2.5	Elektroenergieversorgung	9
2.6	Gasversorgung	9
2.7	Abfallentsorgung	9
2.8	Telekommunikation	9
3.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
3.1	Auswirkungen auf die Umwelt	9
3.2	Immissionsschutz	10
3.2.1	Lärm	10
3.2.2	Sonstige Immissionen	10
3.3	Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse	10
3.4	Altlasten, Bodenschutz	10
3.5	Auswirkungen auf den Verkehr	10
3.6	Auswirkungen auf den Bestand	10
3.7	Finanzielle Auswirkungen	10
3.8	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11



## Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Sachsen  
Freistaat Sachsen, Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft  
vom 16.12.2003, bekannt gemacht im Verordnungsblatt Nr.19/2003 vom  
31.Dez.2003
  
- Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge  
Regionaler Planungsverband Chemnitz - Erzgebirge  
Stand: entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15.  
Dezember 2015

## **Teil I Grundlagen**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes**

#### **1.1 Lage, Abgrenzung und Größe**

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 6,57 ha. Der Geltungsbereich schließt im Süden an die Hauptstraße, im Osten an den vorhandenen Ortsrand, im Norden an die Carlstraße und im Westen ebenfalls an den Ortsrand an.

#### **1.2 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Topographie**

Das Wohngebiet Gebirge wurde seit dem Jahr 1993 entwickelt. Ein Großteil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut.

Ursprünglich war die Fläche landwirtschaftlich geprägt. Der größte Teil war Acker- und Grünland. Ein kleinerer Teil war mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut.

Der Geltungsbereich fällt nach Norden hin ab. Der höchste Punkt ist die südliche Grenze des Geltungsbereiches.

#### **1.3 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes**

Das Plangebiet wird bereits als Wohngebiet genutzt. Ein Großteil der Flächen wurde bereits bebaut. Es überwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Freiflächen der Grundstücke werden als Hausgärten und für Stellplätze und Garagen genutzt.

#### **1.4 Nutzungsstruktur in der Umgebung**

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Ortslage des Ortsteiles Gebirge der Großen Kreisstadt Marienberg an. Der Ortsteil Gebirge weist in diesem Bereich eine gemischte Nutzung auf.

Im Norden, Osten und Westen wird das Plangebiet von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben.

#### **1.5 Besitz und Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind in Privatbesitz. Die Verkehrsflächen sind öffentlich gewidmet.

#### **1.6 Freiflächen und Grünbestand**

Die nicht bebauten Flächen der Wohngrundstücke sind gärtnerisch angelegt. Der vorhandene Grünbestand wurde weitestgehend erhalten. Die Neupflanzung von Bäumen erfolgte mit einheimischen, hochstämmigen Laub- und Nadelbäumen.

#### **1.7 Altlasten**

Altlasten sind nicht bekannt.

#### **1.8 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stütz aus Chemnitz.



## **1.9 Vorbelastungen durch Lärm**

Vorbelastungen durch Lärm sind an dem Standort nicht zu verzeichnen.

## **1.10 Hochwasserschutz**

Überschwemmungsgebiete nach § 100 Abs. 3 SächsWG und nach § 100 Abs. 8 werden nicht berührt.

## **2. Höherrangige und überörtliche Planungen**

### **2.1. Landesentwicklungsplan**

Die Stadt Marienberg ist im Landesentwicklungsplan unter 1.3 „Zentrale Orte und Verbünde“ als Mittelzentrum ausgewiesen. Im Landesentwicklungsplan werden die Oberzentren und die Mittelzentren festgelegt.

„Zentrale Orte sind Gemeinden, die über leistungsfähige Versorgungs- und Siedlungskerne verfügen und die auf Grund ihrer Einwohnerzahl und der Größe ihres Verflechtungsbereiches, ihrer Lage im Raum, ihrer Funktion und der Komplexität ihrer Ausstattung Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen bilden.“

In zentralen Orten ist eine Siedlungsentwicklung, die über den sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen ergebenden Bedarf hinausgeht, nur in zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Die Festsetzung der Wohngebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen. Dies ist mit der Ausweisung des Wohngebietes „Gebirge“ der Fall.

### **2.2. Regionalplan**

Die Große Kreisstadt Marienberg gehört zur Planungsregion Chemnitz – Erzgebirge. Im Leitbild zum Regionalplan wird formuliert:

„Die Region Chemnitz verfügt über vielfältige Teilräume mit unterschiedlichen Potenzialen und Entwicklungsmöglichkeiten. Die Entwicklung gleichwertiger Lebensverhältnisse sowie eine ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur ist in allen Teilräumen der Region zu gewährleisten.“

„Die Städte und ihr Umland, der Verdichtungsraum und der ländliche Raum mit seinen verdichteten Bereichen sind keine Gegensätze. Sie bilden gemeinsam die zukunftsträchtigen Lebens-, Wirtschafts- und Kulturräume der Region. Ihre erfolgreiche Entwicklung ist nur im Verständnis der räumlichen Arbeitsteilung und in Kooperation der unterschiedlichen räumlichen Strukturen realisierbar.“

Bei den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird zum Pkt. 1.2 Regionale Siedlungsentwicklung ausgeführt:

„ Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region mit dem punktaxialen zentralörtlichen System und den Regionalen Achsen als Grundgerüst ist zu stabilisieren und weiterzuentwickeln. Dabei ist auf die Nutzung und den Ausbau vorhandener sowie die

Erschließung weiterer Potenziale für funktionsteilige Entwicklungen im regionalen Interesse besonders hinzuwirken.“

In der Karte 1.1 Raumnutzung ist das Plangebiet unter „Im Rahmen von Bauleitplanverfahren seit 1990 genehmigte und realisierte Vorhaben“ Flächen aufgeführt.

Das Plangebiet ist bereits zum überwiegenden Teil bebaut. Die verkehrstechnische Erschließung und die technische Infrastruktur sind vorhanden. Aus diesen Gründen steht die weitere bauliche Entwicklung an diesem Standort im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes und hat Vorrang vor der Erschließung und Bebauung neuer Entwicklungsflächen im Stadtgebiet.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Marienberg verfügt derzeit nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Entwurf von November 2000 ist der Geltungsbereich als Wohnfläche ausgewiesen.

### **2.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept**

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo) der Stadt Marienberg wurde im Jahr 2007 erarbeitet und zur Zeit fortgeschrieben.

Im Teilziel Siedlungs- und Ortsentwicklung wird formuliert:

„Die Siedlungsstruktur soll eine ausgewogene Mischung der Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Bewegen und Freizeitgestaltung aufweisen. Dabei soll vorwiegend die engere Ortslage Marienberg die zugewiesenen Funktion des Mittelzentrums übernehmen, die Ortsteile sollen diese Funktion innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Marienberg sinnvoll ergänzen“

Bei der Entwicklung der dörflichen Ortsteile wird als Zielstellung die Stabilisierung und Aufwertung der dörflichen Ortslagen formuliert.

Um den Nachholebedarf im Bereich eigentumsorientierter Wohnformen zu befriedigen wurden im Nachwendezeitraum Neubaugebiete sowohl im Innenstadtbereich als auch in ländlich geprägten Stadtgebieten ausgewiesen. Dazu zählt auch das Wohngebiet „Gebirge“.

Bei den Zielen der städtebaulichen Entwicklung wird als Zielstellung die Flächeninanspruchnahme nur im Zusammenhang mit bestehenden funktionsfähigen Erschließungs- und Siedlungsstrukturen formuliert.

Dies ist bei der Weiterentwicklung des Plangebietes der Fall. Die technische Erschließung des Gebietes ist bereits vorhanden, die vorhandene Infrastruktur wird genutzt.

In Bezug auf die Nachfrage konzentriert sich das Interesse der Bauwilligen auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Bautätigkeit im Mehrfamilienhausbereich ist bereits vor ca. 10 Jahren zum Erliegen gekommen. Eine Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Reihenhäusern ist nicht zu verzeichnen und mittelfristig auch nicht zu erwarten.

Als Ziel der Wohnungsmarktentwicklung wird im SEKo die Vorhaltung von Bauland für bedarfsgerechten Wohnungsneubau im EFH-Sektor von 16 Wohneinheiten pro Jahr formuliert.



Weiterhin ist ein grundsätzliches Ziel bei der Bereitstellung von Wohnbauland die Stärkung der Wohneigentumsquote in der Stadt Marienberg. Hier besteht im Vergleich mit den Altbundesländern noch ein erheblicher Nachholebedarf.

Somit steht die weitere Vermarktung und Bebauung des Wohngebietes Gebirge im Einklang mit den im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Marienberg formulierten Zielen.

### **3. Ziele, Zwecke und Grundlagen des vorzeitigen Bebauungsplanes**

#### **3.1 Planungsanlass und Planungserfordernis**

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung „... die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Die Große Kreisstadt Marienberg möchte im Rahmen der Daseinsfürsorge Flächen für den Einfamilien- und Doppelhausbau zur Verfügung stellen und die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohneigentum schaffen.

Aus diesem Grund wurde bereits in der Stadtverordnetenversammlung am 21.12.1992 der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Adler“ gefasst. Mit Beschluss des Stadtrates Nr. 3/49/94 wurde am 24.10.1994 der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet Adler“ gefasst. Diese erste Änderung beinhaltete die Änderung der Farbe für Dacheindeckungen.

Mit Beschluss des Stadtrates Nr. 8/144/95 vom 27.03.1995 wurde der Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet Gebirge“ gefasst. Hierbei erfolgte die Namensänderung des Bebauungsplanes von „Wohngebiet Adler“ in „Wohngebiet Gebirge“.

Die damals getroffenen Festsetzungen sind nunmehr über 20 Jahre alt und nicht mehr zeitgemäß. Um Bauherren im Wohngebiet ihr geplantes Wunschhaus, wie zum Beispiel Stadtvillen oder auch Bungalowstil zu ermöglichen, mussten in letzter Zeit mit den Bauanträgen vermehrt auch Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt werden.

Aufgrund der hohen Anzahl der Befreiungsanträge wurden in Absprache mit der Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis die Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft und eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. So soll sichergestellt werden, dass bei künftigen Bauanträgen keine Befreiungsanträge erforderlich sind.

Die wesentlichen städtebaulichen Grundsätze und die Grundsätze zur Gestaltung der Baukörper sollen im Rahmen der Planänderung nicht verändert werden.

#### **3.2 Planungsziele und Planungsgrundsätze**

Im Plangebiet sollen die Voraussetzungen für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen werden. Mit den geplanten Änderungen soll eine weitere Vermarktung und die weitere Bebauung der Flächen sichergestellt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die landschaftlich exponierte Lage des Wohngebietes findet weiterhin Berücksichtigung. Die geplanten Baukörper sollen sich auch weiterhin in das Ortsbild einfügen. Die besonders



ortsbildprägenden Festsetzungen wie Dachform, Farbe der Dachdeckung und der Außenwände sollen nicht verändert werden.

### **3.3 Grundlagen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens**

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB ist das vereinfachte Verfahren für die Änderung eines Bebauungsplanes anwendbar, wenn hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese Voraussetzung ist erfüllt.

Des Weiteren begründet der Plan nicht die Zulassung von Vorhaben, für die nach Anlage 1 des UVPG bzw. nach Landesrecht die UVP-Pflichtigkeit (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zu prüfen ist. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Es wurde von der frühzeitigen Behördenbeteiligung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 1 BauGB) abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Ebenfalls wurde bei der Beteiligung der Öffentlichkeit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

## **Teil II Städtebauliche Planung**

### **1. Planinhalt**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Die Ausweisung als WA entspricht der derzeitigen und der weiterhin geplanten Nutzung. Hier soll keine Änderung erfolgen.

Die zur Erschließung der geplanten Privatgrundstücke erforderlichen Flächen werden als Verkehrsflächen ausgewiesen. Die öffentlichen Erschließungsstraßen stellen langfristig die geordnete Erschließung aller Grundstücke sicher. Die Ausweisung der Verkehrsflächen soll ebenfalls nicht geändert werden.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden teilweise geändert. Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß werden entsprechend der aktuellen Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung von I + D und II + D auf II bzw. III geändert. Diese Änderung ist eine Anpassung an das geltende Baurecht und stellt keine inhaltliche Änderung dar.

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird nicht geändert. Sie stellt nach § 17 Baunutzungsverordnung die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete dar. Die Zulassung von Ausnahmen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Die Obergrenze bezüglich der Geschossflächenzahl ist die Festsetzung von 1,2. In der ursprünglichen Planfassung waren für die Bereiche mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss die Geschossflächenzahl 0,7 und für die Bereiche mit zwei

Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss die Geschossflächenzahl von 0,9 festgesetzt.

Um eine möglichst intensive Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen sollen die Geschossflächenzahlen neu auf 0,8 bzw. 1,2 festgesetzt werden.

### **1.3 Bauweise**

Im Geltungsbereich ist eine offene Bauweise zulässig. Die offene Bauweise ist für die geplante Nutzung sinnvoll und zweckmäßig. Durch die Lage des Geltungsbereiches am Ortsrand wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise ein aufgelockerter Ortsrand gestaltet und ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft gewährleistet.

Diese Ausweisung der Bauweise wird nicht geändert.

### **1.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen gekennzeichnet. Die Baugrenzen wurden so angeordnet, dass die Erschließung der geplanten Bebauung von den Verkehrsflächen aus realisiert werden kann. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke durch die geplante Bebauung soll durch die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken vermieden werden.

Die Baugrenzen im Geltungsbereich werden nicht verändert.

### **1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sollen einerseits der Wahrung des Gebietscharakters dienen, auf der anderen Seite sollen den potentiellen Nutzern flexible Gestaltungsmöglichkeiten gegeben werden.

Um den Gebietscharakter zu wahren, soll die Dachdeckung in dunklen Farbtönen erfolgen. Im Ortsteil Gebirge ist ursprünglich eine Dachdeckung mit Schiefer anzutreffen. Besonders am weit einsehbaren Ortsrand soll dieser Charakter gewahrt bleiben, daher soll diese Festsetzung bestehen bleiben.

Die Festsetzung „Firstrichtungen sind nicht vorgeschrieben“ wird ersatzlos gestrichen. Da mit dieser Formulierung keine Festsetzung im Sinne des Baurechts verbunden ist, kann sie entfallen. Die Festsetzung einer Firstrichtung wird nicht als städtebaulich erforderlich erachtet.

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthielt die Festsetzung „Flachdächer für Garagen und Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn sie begrünt oder als Terrasse genutzt werden. Freistehende Garagen dürfen nur mit Satteldach, angebaute Garagen mit Pult- oder Satteldach versehen werden.“ Diese Festsetzung führte in der Vergangenheit zu einer hohen Zahl an Befreiungsanträgen. Garagen und Carports wurden oftmals mit Flachdach beantragt und den Befreiungsanträgen auch entsprechend stattgegeben.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden mit Flachdach stellt in der Realität im Wohngebiet „Gebirge“ eine typische Form der Bebauung dar. Es kann eingeschätzt werden, dass dadurch keine städtebaulichen Missstände entstanden sind und auch künftig nicht entstehen werden. Die Dachlandschaft wird wesentlich von den Hauptgebäuden geprägt, die als stark geneigte Satteldächer mit dunkler Dacheindeckung



ausgebildet sind. Diese Dachlandschaft prägt auch das Bild des Wohngebietes in der Landschaft. Beeinträchtigungen sind auch in Zukunft nicht zu befürchten.

Eine Veränderung der Festsetzungen soll in Bezug auf den Kniestock erfolgen. Hier ist eine maximale Höhe von 0,8m festgelegt. Auch hier wurden bereits Befreiungen beantragt und genehmigt. Um die Flexibilität für die Bauherren zu erhöhen soll die maximale Kniestockhöhe auf 1,10m festgesetzt werden. Diese Kniestockhöhe ist im Wohngebiet bereits vorhanden und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Eine Beeinträchtigung der Gestaltung ist nicht zu erwarten.

Bei der Dachneigung wurde im ursprünglichen Plan folgendes festgelegt:

„Die Dachneigung kann zwischen 38 und 45 Grad, für die Tennishalle 20 und 30 Grad betragen“

Eine Festsetzung für die Tennishalle kann grundsätzlich entfallen, da der Bau einer solchen nicht mehr den städtebaulichen Zielen entspricht und im Plangebiet auszuschließen ist.

Zur Dachneigung soll festgesetzt werden: „Die Dachneigung am Hauptkörper kann zwischen 35 und 45 Grad betragen.“

Damit wird grundsätzlich an der Festsetzung von stark geneigten Dächern festgehalten. Die Verringerung auf die Mindestneigung von 35 Grad erfolgt auch hier um eine größere Flexibilität für die Bauherren zu ermöglichen. Gerade bei zulässigen, aber besonderen Dachformen wie z.B. Walmdächern, ist die Einhaltung einer Mindestneigung von 38 Grad nicht möglich und sinnvoll. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

## **1.6 Verkehrsflächen**

Die Bauflächen im Gebiet werden durch eine Erschließungsstraße erschlossen. Diese Ausweisung soll nicht geändert werden.

## **1.7 Grünflächen, Pflanzgebot**

Die Punkte 1.6. und 1.7. der Textlichen Festsetzungen beziehen sich auf private Grünflächen und auf Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Bei den privaten Grünflächen soll die Festsetzung dahingehend konkretisiert werden, dass nur die nicht überbaubaren und nicht als Stellplätze genutzten Flächen gärtnerisch anzulegen sind.

Die Festsetzungen zur Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen werden beibehalten. Eine Änderung erfolgt nur partiell. Bestehende Bäume sind grundsätzlich zu erhalten und nicht wie ursprünglich formuliert, soweit es die Bebauung ermöglicht.

Als einheimisch gilt ein Baum, der ohne direkte oder indirekte menschliche Eingriffe natürlich in der Region vorhanden ist. Ein Hochstamm ist ein einstämmig geschultes Gehölz mit Kronenansatz in entsprechender Höhe, die je nach Art variiert.

Die Verteilung von Baumarten variiert stark in Abhängigkeit von Bodengüte, Klima und anderen naturräumlichen Rahmenbedingungen. Um optimale Entwicklungsbedingungen für neugepflanzte Gehölze zu gewährleisten sollen einheimische Arten verwendet werden. Gleichzeitig ermöglichen einheimische Arten einen standortgerechten Gestalteindruck und sind besonders als Lebensraum für Tiere geeignet.



Die neu zu pflanzenden Laub- und Nadelbäume dienen der Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation im Bereich der geplanten Bebauung.

## **1.8 Unbebaute Flächen**

Die Festsetzungen zu unbebauten Flächen sollen in zwei Punkten geändert werden. Aus der Festsetzung „Zur Befestigung von Einfahrten, Innenhöfen, Wegeflächen und anderen nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. (Schotterrasen, Rasenpflaster) „ soll der Zusatz „nicht überbaute Flächen“ entfernt werden. Dieser Zusatz steht im Widerspruch zu der Festsetzung 1.6 zu der Gestaltung privater Grünflächen. Nur Stellplätze und Zufahrten sollen versiegelt, der übrige Bereich der Grundstücke soll nicht versiegelt und gärtnerisch angelegt werden.

Die Festsetzung „Sockel sind bis zu einer Höhe von max. 40cm zulässig“ soll ersatzlos entfallen. Die Beschränkung der Höhe von Einfriedungen ist als ausreichend anzusehen und bedarf aus gestalterischen oder städtebaulichen Gründen heraus keiner weiteren Untersetzung.

## **2. Erschließung**

### **2.1 Verkehrstechnische Erschließung**

#### **2.1.1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird durch eine Verbindungsstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Hier soll keine Änderung erfolgen.

#### **2.1.2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr im Geltungsbereich wird auf den Privatgrundstücken untergebracht. Öffentliche Stellplätze sind nicht erforderlich und nicht geplant.

Um eine möglichst flexible Gestaltung der Grundstücke zu gewährleisten, wird die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Eine Veränderung der Festsetzungen ist nicht erforderlich.

### **2.2 Entwässerung**

Die Entwässerung des geplanten Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser ist vorhandenen Kanälen zuzuführen.

### **2.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung im Geltungsbereich kann von der vorhandenen Versorgungsleitung gesichert werden.

### **2.4 Löschwasser**

Die Löschwasserbereitstellung wird über das öffentliche Trinkwassernetz zu realisieren.

## **2.5 Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie ist über den Anschluss an das anliegende Netz realisiert..

## **2.6 Gasversorgung**

Die gastechnische Erschließung des Gebietes ist über eine Mitteldruckgasleitung möglich.

## **2.7 Abfallentsorgung**

Das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen vom 27.09.1994 sowie das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 31.05.1999 sind im Geltungsbereich einzuhalten.

Grundstückseigentümer sind verpflichtet, dem Landkreis die Abfälle zu überlassen und die Abfallentsorgung nach Maßgabe der gültigen Satzung zu benutzen. Restabfälle sind in den dafür zugelassenen Restabfallgefäßen bereitzustellen.

Die Straßen im Geltungsbereich müssen so beschaffen sein, dass die Durchfahrt für Müllentsorgungsfahrzeuge gesichert ist. Für die Abfallentsorgung sind auf den privaten Grundstücken entsprechende Standortplätze für Müll- und Wertstoffgefäße auszuweisen.

Restmüllgefäße sind an einer für Müllsammelfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen.

## **2.8 Telekommunikation**

Die Versorgung über das bestehende Netz der Telekom AG kann im Plangebiet sichergestellt werden.

## **3. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **3.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Im § 13 BauGB Abs.3 heißt es: „Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet Gebirge“ handelt es sich nur um Änderungen und Anpassungen der textlichen Festsetzungen hinsichtlich zeitgemäßer Bauweise. Eine weitere Versiegelung erfolgt nicht. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

In der ortsüblichen Bekanntmachung vom 02.12.2016 und auch in den Anschreiben zur Trägerbeteiligung wurde auf den Verzicht einer Umweltprüfung hingewiesen.



## **3.2 Immissionsschutz**

### **3.2.1 Lärm**

Eine Lärmbelastung im Gebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich liegt in einem bestehenden Wohngebiet und wurde bereits für Wohnzwecke genutzt. Besondere Lärmquellen sind nicht bekannt.

Die Belastung durch den fließenden Verkehr ist als sehr gering einzustufen.

Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sind zeitweise Emissionen zu erwarten. Diese treten jedoch nur kurzzeitig auf und werden durch den Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung reduziert.

### **3.2.2 Sonstige Immissionen**

Sonstige nutzungsbedingte Immissionen sind nicht bekannt.

## **3.3 Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse**

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden in der Stadt Marienberg Wohneigentum zu schaffen. Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes erleichtern die weitere Vermarktung des Wohngebietes. Das bestehende Gebiet wird vervollständigt und die bauliche Tätigkeit kann in einer absehbaren Zeit abgeschlossen werden. Damit steigt die Lebens- und Wohnqualität im Plangebiet.

## **3.4 Altlasten Bodenschutz**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Negative Auswirkungen durch Altlasten sind nicht zu erwarten.

## **3.5 Auswirkungen auf den Verkehr**

Das Plangebiet wird über die bereits vorhandene Straße erschlossen. In Bezug auf den fließenden Verkehr ist ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen durch die zukünftigen Bewohner zu erwarten.

Auf den ruhenden Verkehr hat die Realisierung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Privatgrundstücken realisiert. Öffentliche Stellplätze für das Plangebiet sind nicht erforderlich und nicht geplant.

## **3.6 Auswirkungen auf den Bestand**

Negative Auswirkungen auf den Bestand sind nicht zu erwarten.

## **3.7 Finanzielle Auswirkungen**

Die Schaffung von Wohneigentum und die Ansiedlung von Einwohnern hat langfristig positive finanzielle Auswirkungen. Statistisch gesehen sind die Gebiete mit Einfamilienhausbebauung in Hinsicht auf die Bevölkerungsentwicklung am stabilsten.



Damit sichert die Stadt Schlüsselzuweisungen, Steueranteile und Kaufkraft.

Für die Erschließung des Gebietes fallen Kosten an. Diese Kosten werden als Erschließungskosten auf die Käufer umgelegt und dem Haushalt wieder zugeführt.

### 3.8 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### 1. Landratsamt Erzgebirgskreis – Denkmalschutz

Der Vorhabensort befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet, das ein Kulturdenkmal nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz darstellt. Nach § 14 SächsDschG sind Erdarbeiten genehmigungspflichtig.

#### 2. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Das zu überplanende Gebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 20 (Pobershau). Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Es bestehen keine rechtlichen Bedenken.

#### Hohlraumgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem Hohlraumgebiet. Das Sächsische Oberbergamt sollte konsultiert werden.

#### Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Es wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

#### 3. Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

Anlage 1 – Pläne des Leitungsbestandes

#### 4. Sächsisches Oberbergamt

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH. Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte intensive bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im gesamten Bebauungsplangebiet wurden in den 1940er und 1950er Jahren durch die SAG/SDAG Wismut zahlreiche Schürfgräben angelegt. Über die genaue Lage und Tiefe dieser Gräben liegen keine Informationen vor. Zwei weitere Bergschäden sind von den unmittelbar an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes befindlichen Flurstücken 1633/22 und 1633/23 bekannt. An der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes befindet sich der Ausbiss des Erzganges „Freude Gottes Morgengang“. Die westliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes stellt der „Reitzenhainer Zeuggraben“ – ein Kunstgraben der bergmännischen Wasserwirtschaft, dar. Vom Flurstück 1646/106 ist eine Wassernutzung bekannt. Es wird empfohlen konkrete objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.

Anlage 2 – bergbauliche Pläne

## 5. Landesamt für Archäologie Sachsen

Auflage: Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Auf die Lage der Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich wird hingewiesen. Im Zuge von Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben, die Bauverzögerungen nach sich ziehen können. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits bei der Ausschreibung davon zu informieren.

- Anlage 1 Pläne 1 – 7 erdverlegter Leitungsbestand (MITNETZ STROM vom 05.12.2016)
- Anlage 2 Plan Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen (Sächsisches Oberbergamt vom 12.12.2016)

Marienberg, Juni 2016  
Stadtentwicklungs- und Ordnungsamt Marienberg

redaktionell geändert Juli 2017  
Stadtentwicklungs- und Ordnungsamt Marienberg

.....  
André Heinrich  
Oberbürgermeister

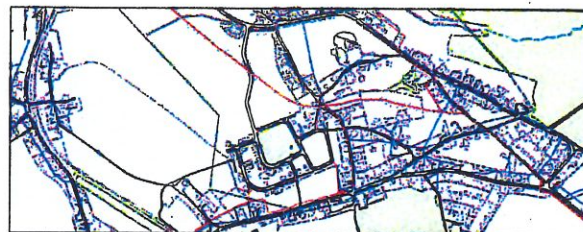


Anlage 1



Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

Magdeburger Str. 36  
 06112 Halle/Saale  
 www.mitnetz-strom.de



Auskunft nur über Anlagen in Verfügung der enviaM-Gruppe. An Kreuzungs- und Näherungsstellen ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die Kabelschutzanweisung der MITNETZ STROM ist einzuhalten. Keine graphische Maßentnahme möglich.

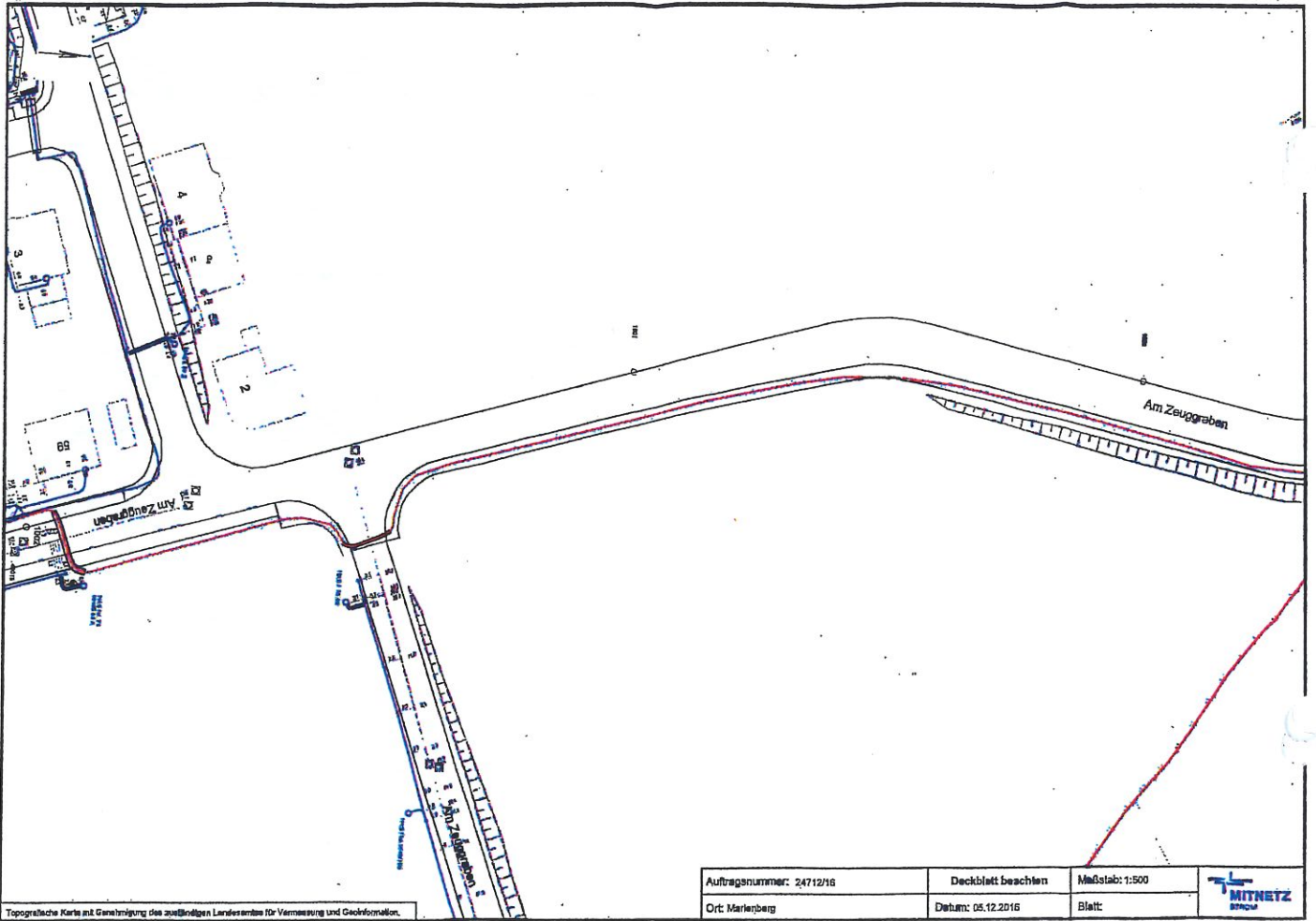
Bemerkungen: Eintragung in Lageplan beachten


Zeichenerklärung:		Verdichtete Darstellung		
<b>Strom</b> Kabelgabelschleife:  / + / - Kabel: $\Phi$ Freileitung: $\Phi$ DS-Gesamtwert: $\Phi$ Busbarfz: $\Phi$ Schutzblech/Schutzblech: $\Phi$ Verriegelung: $\Phi$ Relais/Mut: $\Phi$		<b>Siedl. und Topographie</b> Baustruktur: $\Phi$ Schotterweg: $\Phi$ Mauer: $\Phi$ Stein: $\Phi$ Hof: $\Phi$ Haus: $\Phi$ Erdbecken: $\Phi$ Entwässerung: $\Phi$		<b>Telekommunikation</b> SFB-Kabel: $\Phi$ Lichtwellenleiter: $\Phi$ Stahlkabel: $\Phi$ Verteiler: $\Phi$ Verteiler: $\Phi$ Mast: $\Phi$ <b>Schutzrichtung</b> Leitung: $\Phi$ Leuchtmittel: $\Phi$

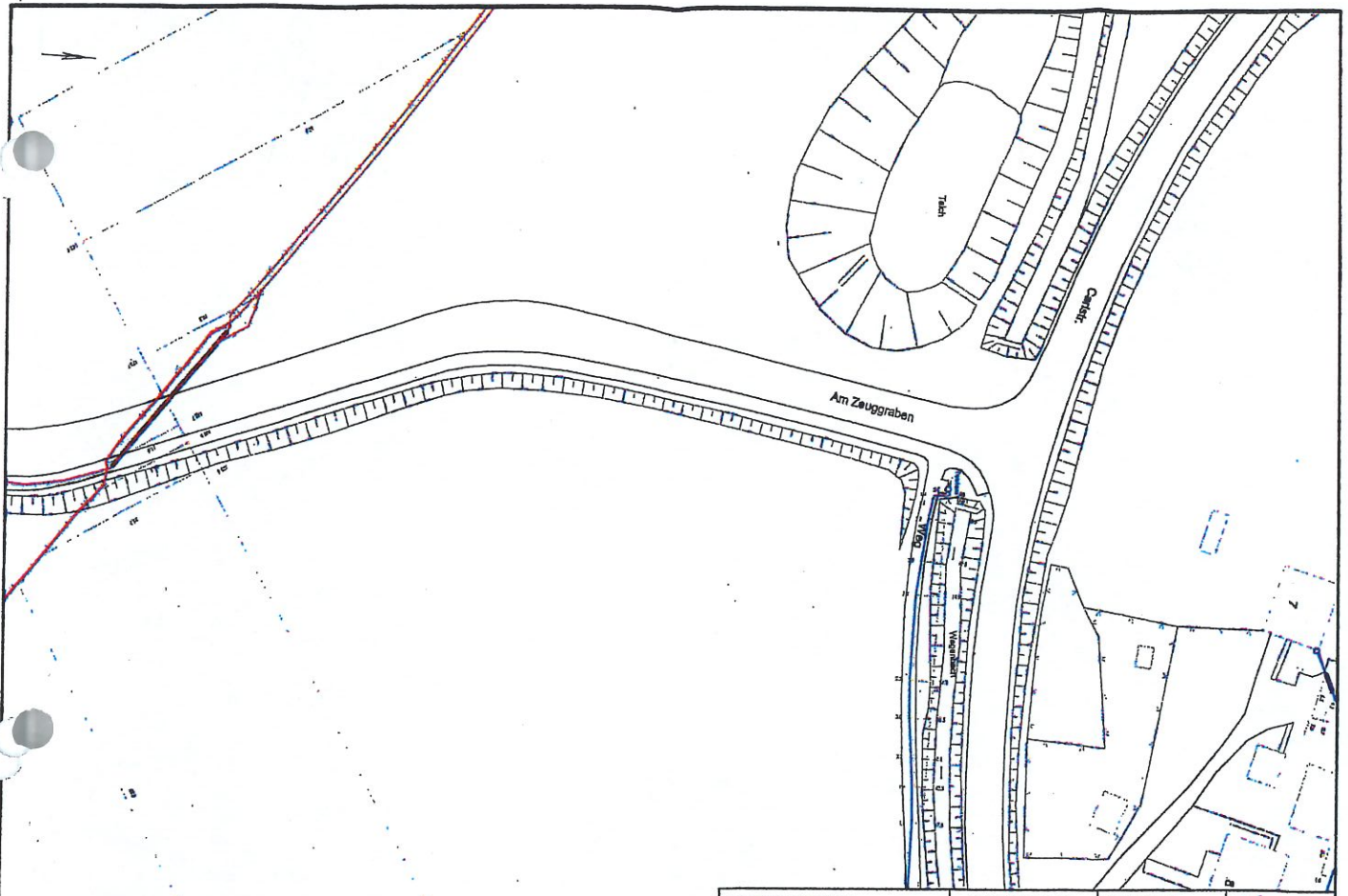
<b>Feststufwerke</b> Leuchte: $\Phi$ Neumarktschraube: $\Phi$ Säule: $\Phi$ Wand: $\Phi$ Feuertür: $\Phi$	<b>Flurstücke:</b> _____ <b>Eigentümer:</b> _____ Mit Art und Umfang der geplanten Bauarbeiten bin ich/sein wir einverstanden: _____, den _____ 20____ Unterschrift: _____
--	---

Auftragsnummer: 24712/16 Druckdatum: 05.12.2016 Bearbeiter: Herr Keller Abteilung: VS-FS-F Telefon: 03731 70-4420 Fax: 03731 70-4425	Gemeinde/Stadt: Marienberg Ortsteil: Marienberg Gemarkung: Marienberg Straße: Gebke	MITNETZ STROM Netzregion Süd-Sachsen Freiberg Frauensteiner Straße 73 09599 Freiberg
---	--	--






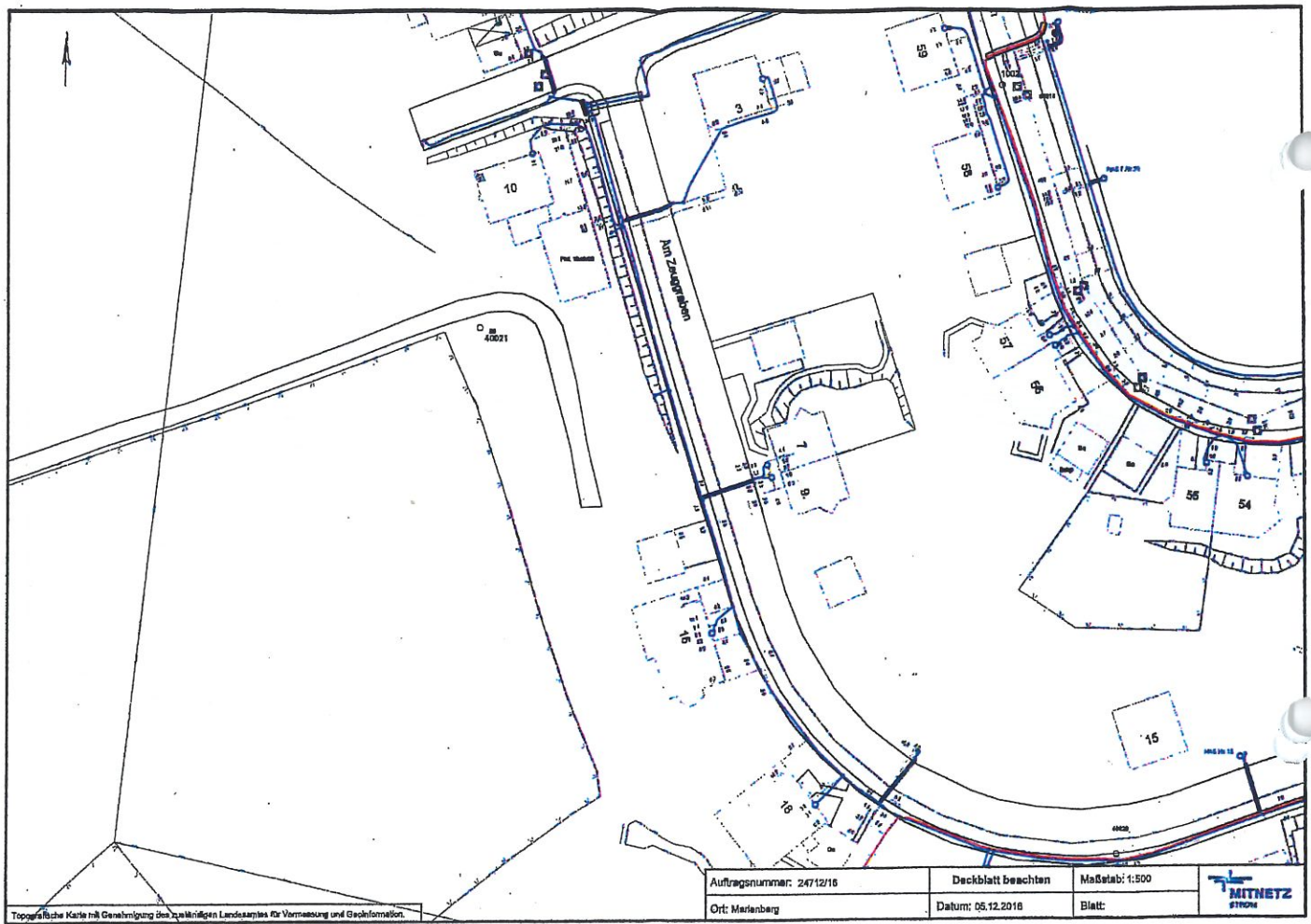
Auftragsnummer: 24712/16	Deckblatt beachten	Maßstab: 1:500	
Ort: Marienberg	Datum: 05.12.2016	Blatt:	




Topografische Karte mit Genehmigung des zuständigen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation.

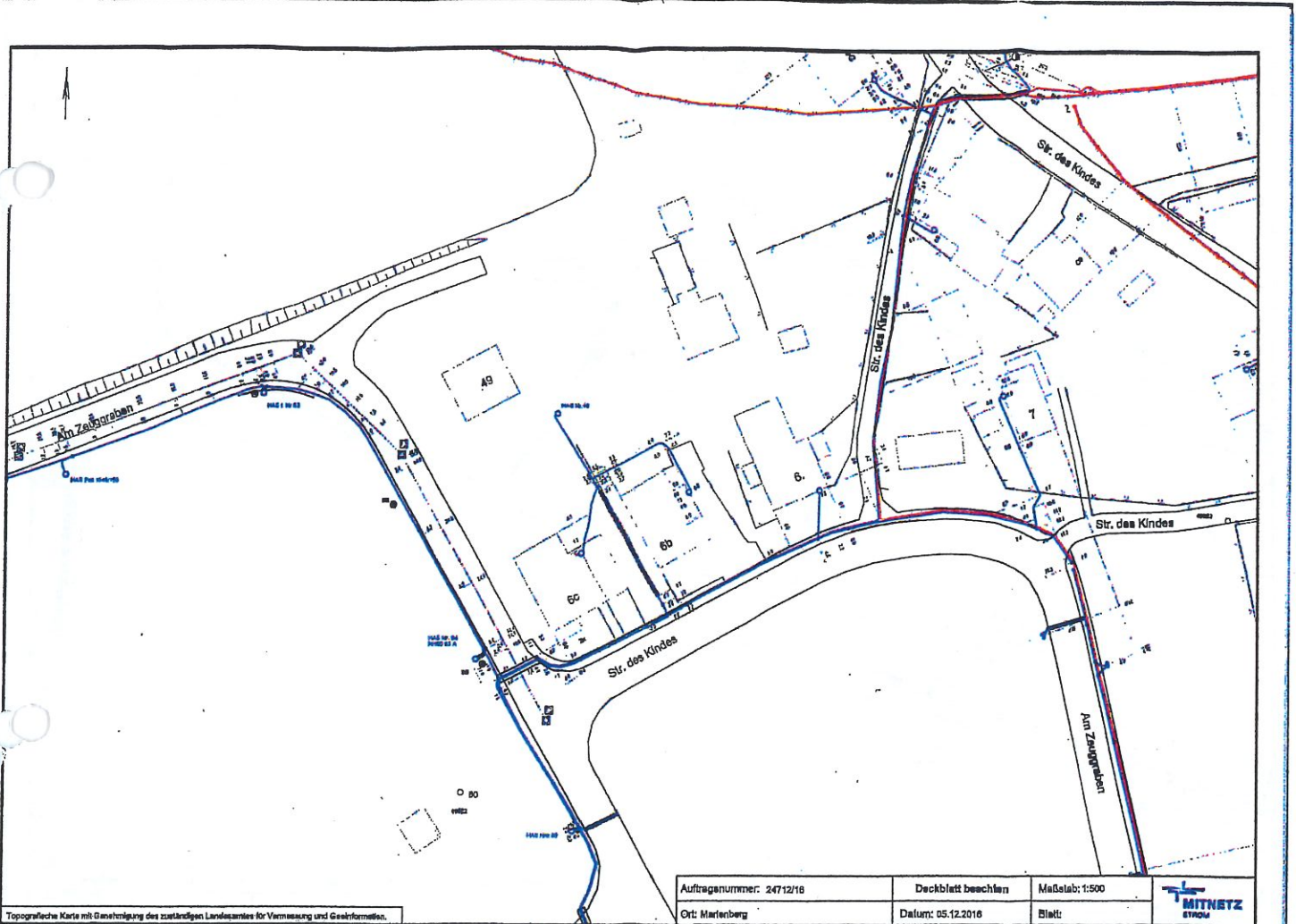
Auftragsnummer: 247/2/16	Deckblatt beachten	Maßstab: 1:500	 <b>MITNETZ</b> <small>STRICH</small>
Ort: Marienberg	Datum: 05.12.2016	Blatt:	






Topografische Karte mit Genehmigung des zuständigen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation.

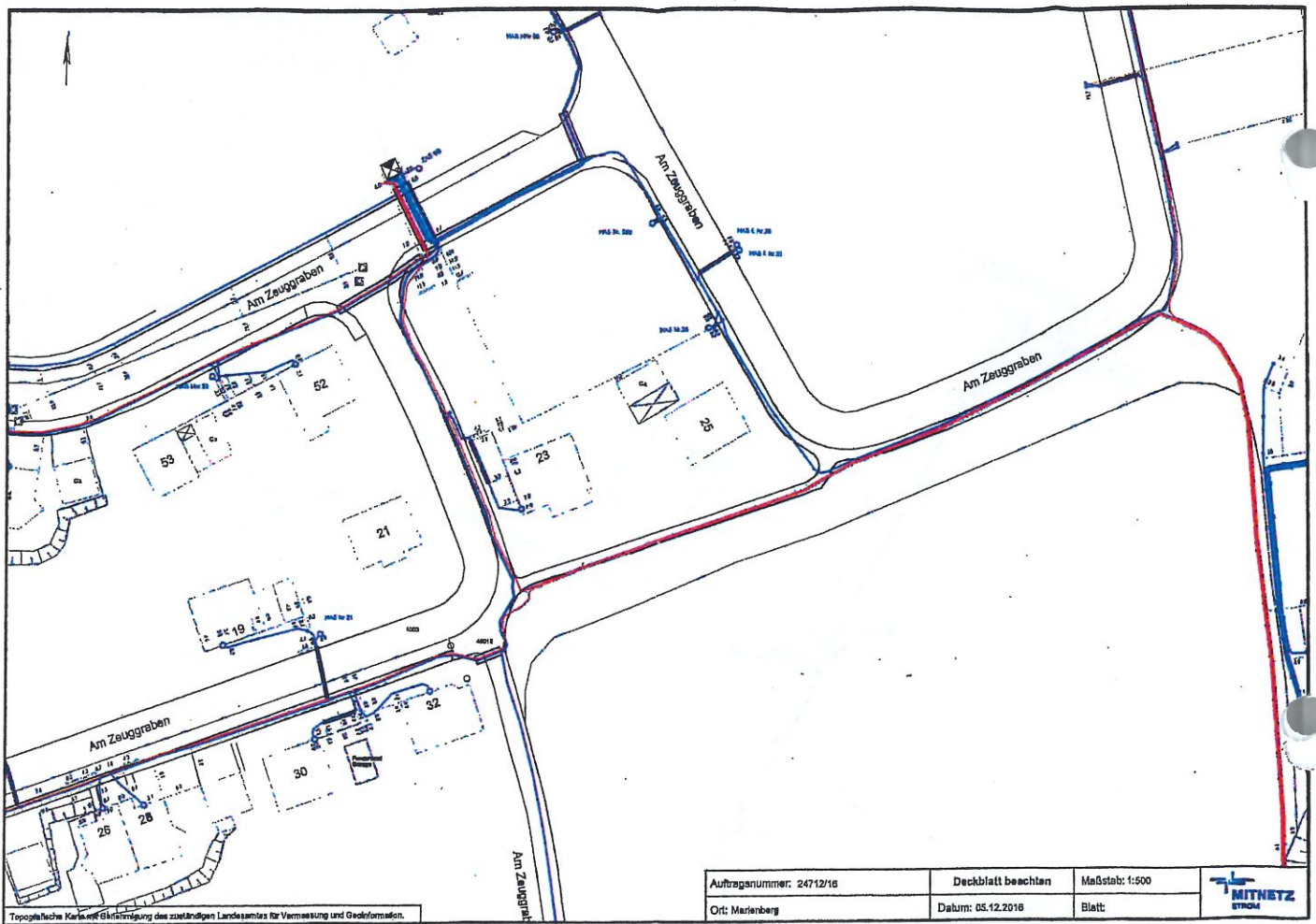
Auftragsnummer: 247/12/16	Deckblatt beachten	Maßstab: 1:500	
Ort: Marlenberg	Datum: 05.12.2016	Blatt:	




Topografische Karte mit Genehmigung des zuständigen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation.

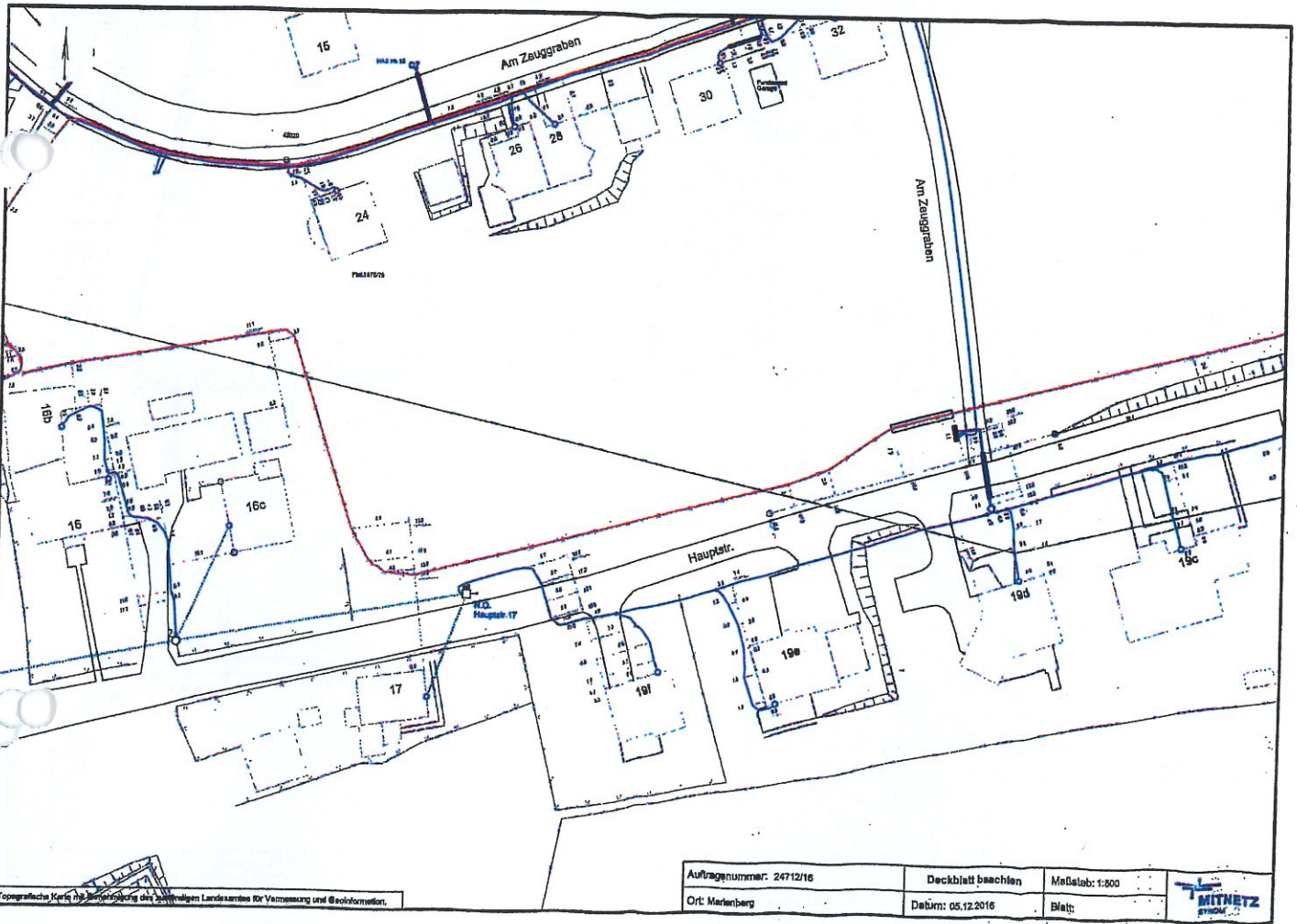
Auftragsnummer: 24712/16	Deckblatt beschriften	Maßstab: 1:500	
Ort: Marienberg	Datum: 05.12.2016	Blatt:	






Topografische Karte auf Genehmigung des zuständigen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation.

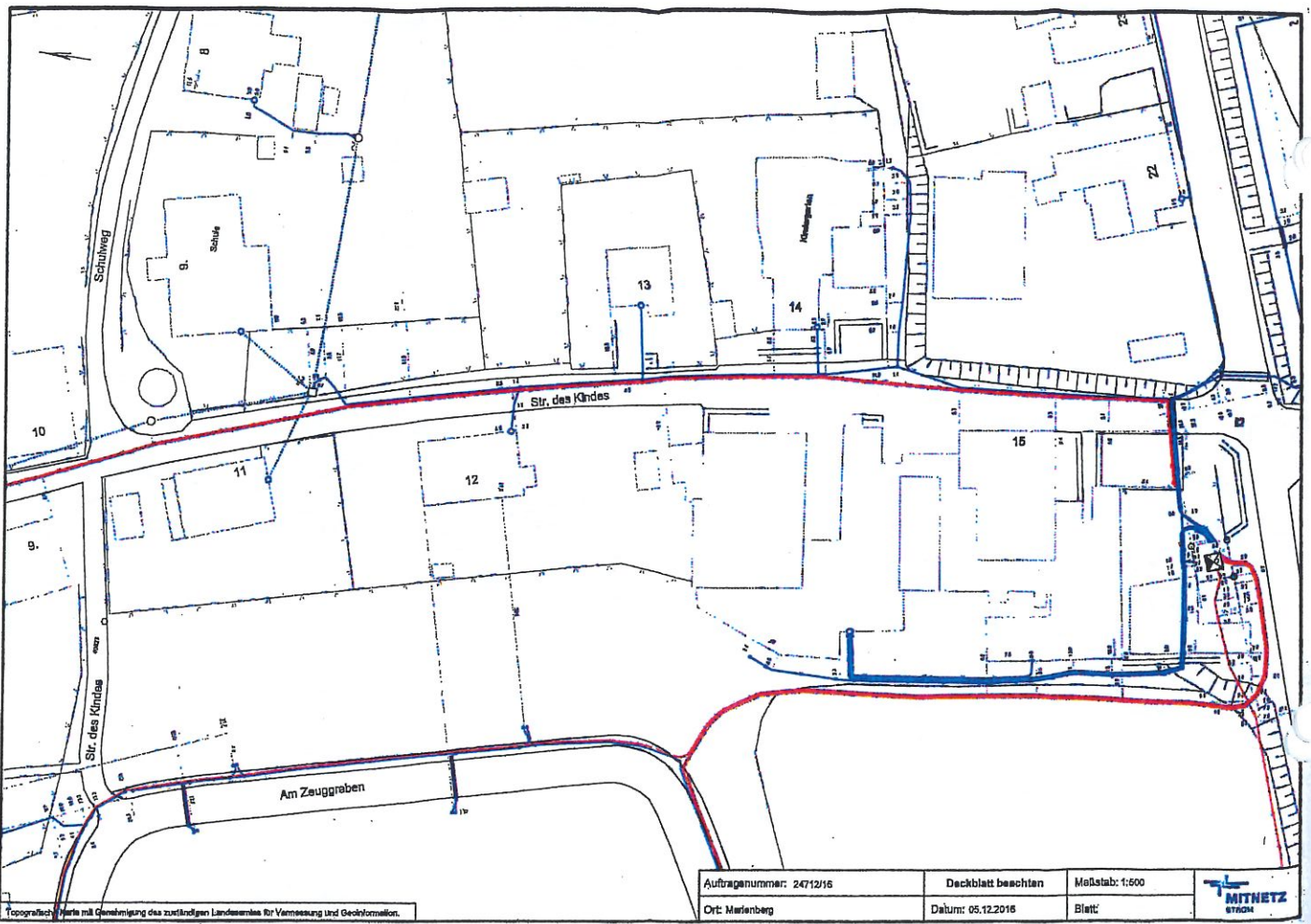
Auftragsnummer: 24712/16	Deckblatt beachten	Maßstab: 1:500	
Ort: Merlenberg	Datum: 05.12.2016	Blatt:	



Topografische Karte der Bundesrepublik der Landesämter für Vermessung und GeoInformation.

Auftragsnummer: 24712/16	Deckblatt beachten	Maßstab: 1:500	
Ort: Merkersberg	Datum: 05.12.2016	Blatt:	





Topografische Karte mit Genehmigung des zuständigen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation.

Auftragsnummer: 24712/16	Deckblatt beachten	Mößstab: 1:500	
Ort: Marienberg	Datum: 05.12.2016	Blatt:	

Anlage 2

Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet Gebirge“

