

Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauBG) 5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist ein Regenrückhaltebecken vorzusehen. Volumen und Böschungsneigung ergeben sich bei der Aus-

5.2 Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offen porige, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen zu verwenden.

5.3 Die Grundstückszufahrten sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser den öffent-

lichen Verkehrsflächen zugeführt wird.

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

6.1 A1 - Waldumwandlung:

Auf der festgesetzten Ausgleichs-/ Ersatzfläche A1 (Flurstücke 817/1 und 816/1 (Teilbereich) Gemarkung Marienberg) ist ein Lärchenforst zu einem standortgerechten, ökologisch wertvollen Waldrand umzubauen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung empfohlene Arten sind unter den textlichen Hinweisen genannt. Verbindlich sind die Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Entlang der Böschungskante zur Bundesstraße B 174 ist eine 250 m lange und mindstens

3 m hohe Schallschutzwand bzw. ein Erdwall oder eine Kombination aus beiden zu errichten 7.2 Die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind an der zur maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandten südlichen

Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen. 7.3 Ist eine solche Grundrissorientierung nicht vollständig möglich, müssen für die an den übrigen Fassaden verbleibenden zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume (wie auch für die dort zur Tageszeit schutzbedürftigen Räume) entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gemäß 7.4 und

7.5 getroffen werden. 7.4 Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Tag" bzw. "Nacht" überschritten werden, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" durch

den jeweiligen Architekten nachzuweisen. 7.5 Für die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte "Nacht" überschritten werden, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in nachts genutzten Räumen ein Innenraumpegel von 30 dB (A) nicht überschritten wird.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 9 Abs. 1 Nr. 25a)

8.1 Die Straßenbegleitpflanzung aus kleinkronigen Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereiches ist auf Privatgrund entlang der geplanten Straße, wie in der Planzeichnung dargestellt, durchzuführen. Der Pflanzabstand der straßenbegleitenden Baumpflanzungen beträgt max. 25,0 m; vom Fahrbahnrand ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Grundstückszufahrten. Es ist die Verwendung einer einheitlichen Laubbaumart entlang der Planstraße im gesamten Wohngebiet zu

empfehlen, um den Eindruck eines durchgängigen begrünten Straßenraumes zu erzielen. 8.2 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der westliche Grenze des Geltungsbereiches (Flurstück 35/1, Teilbereich) ist eine Hecke mit heimischen, standortgerechte Sträuchern und klein- bis mittelwüchsigen Laubbäumen anzupflanzen und zu pflegen. Die dargestellten Gehölz- und Baumstandorte sind nicht bindend. Die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

8.3 Zur Begrünung der Bauflächen ist je angefangene 400 m² unbebaute Grundstücksfläche ein

Baum zu pflanzen. Die Bäume sind durch die Eigentümer der Grundstücke dauerhaft zu

erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Straßenbegleitpflanzung auf Privatgrund wird auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume je Grundstück angerechnet.

8.4 Es sind heimische, standortgerechte Bäume zu verwenden. Zur Verwendung empfohlene Arten sind unter den textlichen Hinweisen genannt.

8.5 Das Regenrückhaltebecken ist entlang den Grundstücksgrenzen, wie in der Planzeichnung dargestellt, mittels Strauchgruppen zu bepflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Arten zu ersetzen.

8.6 Um eine schnelle Begrünung des Baugebietes sicherzustellen, sind Mindestpflanzgrößen für die Gehölzpflanzungen festgesetzt: Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 Nadelbäume: 3xv. mB., h 80-100 Obstbaum: Hochstamm, Stammunfang 10-12 Heister (Heckenpflanzung): 2xv, h 150 - 200 Sträucher: vStr. 3 - 5 Tr. h 60 - 100

Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume entlang der Lautaer Gartenstraße sind in

ihrem Bestand zu erhalten und gemäß DIN 18 920 vor Schäden zu bewahren.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

Gestaltung der Dächer

9.1 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in den Farbtönen schiefergrau, anthrazitfarben,

dunkelgrau, altgrau oder schwarz zu gestalten.

10 Art und Gestaltung der Einfriedungen und Stützmauern 10.1 Zur Grundstückseinfriedung sind nur Zäune und Hecken zulässig; werden entsprechend

SächsBO (§ 61 Abs. 1 Nr. 7) zulässige Zäune errichtet oder Hecken gepflanzt, die höher als 0,8 m sind, ist die Einhaltung des Sichtwinkels zum öffentlichen Verkehrsraum nachzuweisen 10.2 Entlang der Kreisstraße K8131 sind gemäß SächsBO Mauern und Einfriedungen mit einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die Einhaltung des Sichtwinkels zum öffentlichen Verkehrsraum ist

nachzuweisen. .3 Mit Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ein-

## Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtat am 11.12.2017 (Beschluss Nr.: SR-29/402/2017 beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 26.01.2018 bekannt gemacht.

Datum: 0 8, JUNI 2020

SR-37/533/2018).

Der Stadtrat hat am 10.12.2018 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Maßstab 1:500 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr.:

Datum: 0 8, JUNI 202

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 24/201/8 der Stadt Marienberg vom 21.12.2018 im Rahmen einer Auslegung vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 durchgeführt.

Datum: 0 8, JUNI 2020

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.01.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: 0 8, JUNI 2020

Der Stadtrat hat am 27.03.2019 (Beschluss Nr, SR-40/562/2019) den Entwurf des Bebauungsplanes Maßstab 1:500 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt

Datum: 0 8, JUNI 2020

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 12.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 6/2019 vom 05.04.2019 bekannt gemacht. Parallel dazu kann der Entwurf des Bebauungsplanes auf der Internetseite der Stadt Marienberg (www.marienberg.de/aktuellesservice/Bürgerbeteilungen) sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung ist.

Datum: 0 8. JUNI 2020

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.04.2019 zur Stellungnahme aufge-

Datum: 0 8, JUNI 2020

Der Stadtrat hat die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am/03.02.2020 (Beschluss-Nr. SR-6/39/2020) abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: 0 8, JUNI 2020

Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit dem Stand vom 04.01.2018 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt Erzgebirgskreis Annaberg-Buchholz, den 11.06.2020 Referatsleiter/in

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde am 03.02.2020 vom Stadtrat als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. SR-6/40/2020). Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden gebilligt.

Datum: 0 8. JUNI 2020

Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil einschließlich Begründung und Umweltbericht, wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 26.05.2020 ; Az.: 00677-2020-32 mit Auflagen erteilt.

Datum: 0 8, JUNI 2020

Oberbürgermeiste

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: 2 2, JUNI 2020

Die Erteilung der Genehmigung und die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .. 1. I. JULI 2020.. im Amtsblatt der Stadt Marienberg öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauG₿ hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I. S.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Planzeichenverordnung (PlanZV) als Verordnung über die Darstellung des Planinhalts vom

18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekannt-

machung vom 09.03.2018 (SächsGVBI. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Ortsteil Lauta"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI.

I. S. 3634) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung vom 11.05.2016 (SächsGVBI. S. 186),

die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBI. S. 706) geändert worden ist, in

Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBI. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes

vom 02.07.2019 (SächsGVBI. S 542) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch

den Stadtrat der Stadt Marienberg am 03.02.2020 und nach Genehmigung durch das Landrats-

"Wohngebiet Ortsteil Lauta" bestehend aus Planzeichnung Teil A (Planteil I, M 1:500, Planteil II,

amtes des Erzgebirgskreises vom 26.05.2020 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35

M 1:2.000 und Planteil III, M 1:1.500) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der

(SächsGVBI. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBI. 706)

Datum: 13, JULI 2020

Rechtsgrundlagen

und im Verfahren behandelt worden:

S. 1057) geändert worden ist,

der Stadt Marienberg

Marienberg, 2.2. JUNI 2020

geändert worden ist,

Oberbürgermeister

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786),

02.07.2019 (SächsGVBI. S. 542) geändert worden ist.

Oberto Se se

III. Hinweise zur Planung

Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG sowie § 7 SächsABG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.

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

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

4 Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 1 DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Ggf. erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Versickerungseigenschaften des Untergrundes) sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz dieser zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen (§11 SächsABG). Bei Bodenaufschlussen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht zu beachten.

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

6 Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise im archäologischen Relevanzbereich D-58200-01 ("Historischer Ortskern-Mittelalter"). Im Zuge der Erdarbeiten ergibt sich für das geplante Vorhaben eine denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG. Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG sind nicht zu verändern und unverzüglich dem Landesamt für Archäologie in Dresden bzw. der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erzgebirgskreis

Sollten im Rahmen der Vorhaben Spuren alten Bergbaus bzw. bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in

8 Folgende Arten werden im Bereich der Straßenbegleitpflanzung zur Verwendung empfohlen:

Feldahorn (Acer campestre "Elsrijk") Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus "Fastigiata") Mehlbeere, Schwedische (Sorbus intermedia)

Bäume für das Baugebiet: Neben Obstgehölzen aller Art werden folgende Gehölze empfohlen: Feldahorn (Acer campestre) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Hainbuche (Carpinus betulus) Rotbuche (Fagus sylvatica) Gem. Esche (Fraxinus excelsior) Echte Walnuss (Juglans regia) Europäische Lärche (Larix decidua) Gewöhnliche Fichte (Picea abies) Gem. Kiefer (Pinus sylvestris) Vogelkirsche (Prunus avium) Traubenkirsche (Prunus padus) Traubeneiche (Quercus petraea) Stieleiche (Quercus robur) Echte Mehlbeere (Sorbus aria) Vogelbeere (Sorbus aucuparia) Gem. Eibe (Taxus baccata)

Sträucher: Gem. Felsenbirne (Amelanchier ovalis) Haselnuss (Corylus avellana) Zweigr. Weißdorn (Crataegus laevigata) Schlehe (Prunus spinosa) Ohr-Weide (Salix aurita) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Winterlinde (Tilia cordata)

Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) - giftig! Wildrosen- Arten (Rosa spec.) Lavendel-Weide (Salix eleagnos) Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

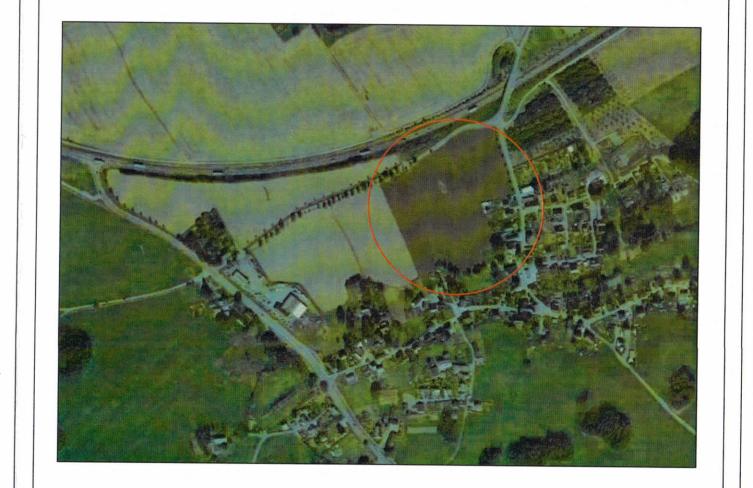
Für den Waldrandbereich der Ausgleichsmaßnahme sind folgende Gehölze vorgesehen: Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Rotbuche (Fagus sylvatica)

Fichte (Picea abies) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Weißdorn (Crataegus spec.) Vogelkirsche (Prunus avium) Echter Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) Bebernell-Rose (Rosa pimpinellifolia) Hirsch-Holunder (Sambucus racemosa)

Kornelkirsche (Cornus mas) Hasel (Corylus avellana) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Schlehe (Prunus spinosa) Hundsrose (Rosa canina) Ohrweide (Salix aurita) Elsbeere (Sorbus tominalis)

Hartriegel (Cornus sanguineum)

Stadt Marienberg **Erzgebirgskreis** 



Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Ortsteil Lauta"



Sachsen Consult Zwickau Ingenieur- und Architekturbüro

redaktionelle Änderung Juni 2020

Maßstab 1:500

Januar 2020