

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „AN DER STADTMÜHLE“

TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1 : 500



Präambel:
Die Große Kreisstadt Marienberg erlässt aufgrund § 2 (1) und § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) folgende Satzung für den Bebauungsplan Nr. 36 Bebauungsgebiet "An der Stadtmühle" Marienberg bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Festsetzungen.

Marienberg, den 18.06.2019
Stadtverwaltung Marienberg, der Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichen gemäß § 2 PlanZO)

(§ 9 Abs. 1 1a und § 12 BauGB)

Anordnung der Festsetzungen ("Nutzungsschablone")

Art der baulichen Nutzung (siehe unter 1.)	WA	II	Maß der baulichen Nutzung Zahl d. Vollgeschosse (siehe unter 2.)
	GRZ 0,25	2 Wo	
Grundflächenzahl (siehe unter 2.)	E	o	Beschränkung auf max. 2 Wohnungen (siehe unter 3.)
			Bauweise (siehe unter 3.)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 19 und 20 BauNVO)

0,25	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 BauNVO

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

- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- E Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
- o offene Bauweise § 22 Abs. 1 BauNVO

3.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo Beschränkung auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

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

- Verkehrsfläche, öffentlich
- Verkehrsfläche, privat (belegt mit Geh- und Fahrrecht G2)
- Straßenbegrenzungslinie

5. öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat

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

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

7. Sonstige Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB

- M1 Leitungsrechte zu Gunsten der Erzgebirge Trinkwasser GmbH "ETW"
- M2 Leitungsrecht zu Gunsten der MITNETZ Strom und der Energieversorgur Marienberg GmbH (Strom / Gas)
- M3 Leitungsrecht zu Gunsten der privaten Abwasserleitung der Anlieger sowie der Versorgungsträger
- G1 Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (historischer "Gerichtsweg")
- G2 Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der über die Dörfelstraße zu erschließenden Baufelder (Flst. 1332/a, 1332/e und 1335)

Hinweise, Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Maßangabe in m
- Flurstücksgrenzen Bestand
- Flurstücksnummern
- Baumbestand mit Kronendurchmesser Laubbaum / Nadelbaum
- mit dem Straßen-, Kanal- und Leitungsbau zu fallende Gehölze (Laubbaum / Nadelbaum)

TEIL B TEXT

I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 ff. BauNVO)

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgelegt:

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen

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

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Ein zweites Geschoss ist nur als Dachgeschoss zulässig.

3. Festsetzungen für Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Abstand zwischen Garage/Carport und der Zufahrt zur Garage/Carport dienenden Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.

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

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnete Grünfläche LRT-Fläche 6510 "Flachland-Mähwiese" nach § 21a BNatSchG ist zu schützen und zu pflegen.

Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Fußwege innerhalb der Wohngrundstücke sind unversiegelt oder Teilversiegelt auszubauen.

Regenwasser aus den Baufeldern ist grundstücksbezogen zurückzuhalten und dem öffentlichen Kanal nur gedrosselt abzugeben. Die Regenwasserrückhaltung ist auf einen maximalen Drosselabfluss von 1,5 l/s und Baufeld zu bemessen.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Herstellung, Unterhaltung und Nutzung der Leitungen für die genannten Begünstigten.

Das Gehrecht umfasst die Befugnis zum Begehen der Flächen zu Gunsten der genannten Begünstigten. Das Gehrecht G1 umfasst die Befugnis der Allgemeinheit zum Begehen des "alten Gerichtsweges" vom Wendehammer der Straße Stadtmühle bis zur Dörfelstraße.

Im Bereich der Leitungsrechte M1, M2, M3 wird eine Überbauung, Überschüttung sowie Bepflanzung des Leitungskorridors mit Großsträuchern und Bäumen ausgeschlossen.

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

Je volle 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Pflanzenauswahlliste oder ein Obstbaum als Hochstamm, Stm. 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume im Grundstück werden angerechnet.

- Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
- Spitz-Ahorn *Acer platanoides*
- Stiel-Eiche *Quercus robur*
- Trauben-Eiche *Quercus petraea*
- Winter-Linde *Tilia cordata*
- Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*
- Gemeine-Esche *Fraxinus excelsior*
- Feld-Ahorn *Acer campestre*
- Hainbuche *Carpinus betulus*

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung
Die Dachfarben der Bebauung sind in folgenden gedeckten, dunklen Farbönen zulässig

- Dunkelgrau
- Altgrau
- Schwarz
- Anthrazit

Hinweise

Das Aufstellen von Abfallbehältern im öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig. Zum Tag der Abfallentsorgung sind die Behälter an der vom Entsorger vorgesehenen Stelle auf dem Flurstück 1328/6 im Kreuzungsbereich der Straße "Stadtmühle" bereitzustellen.

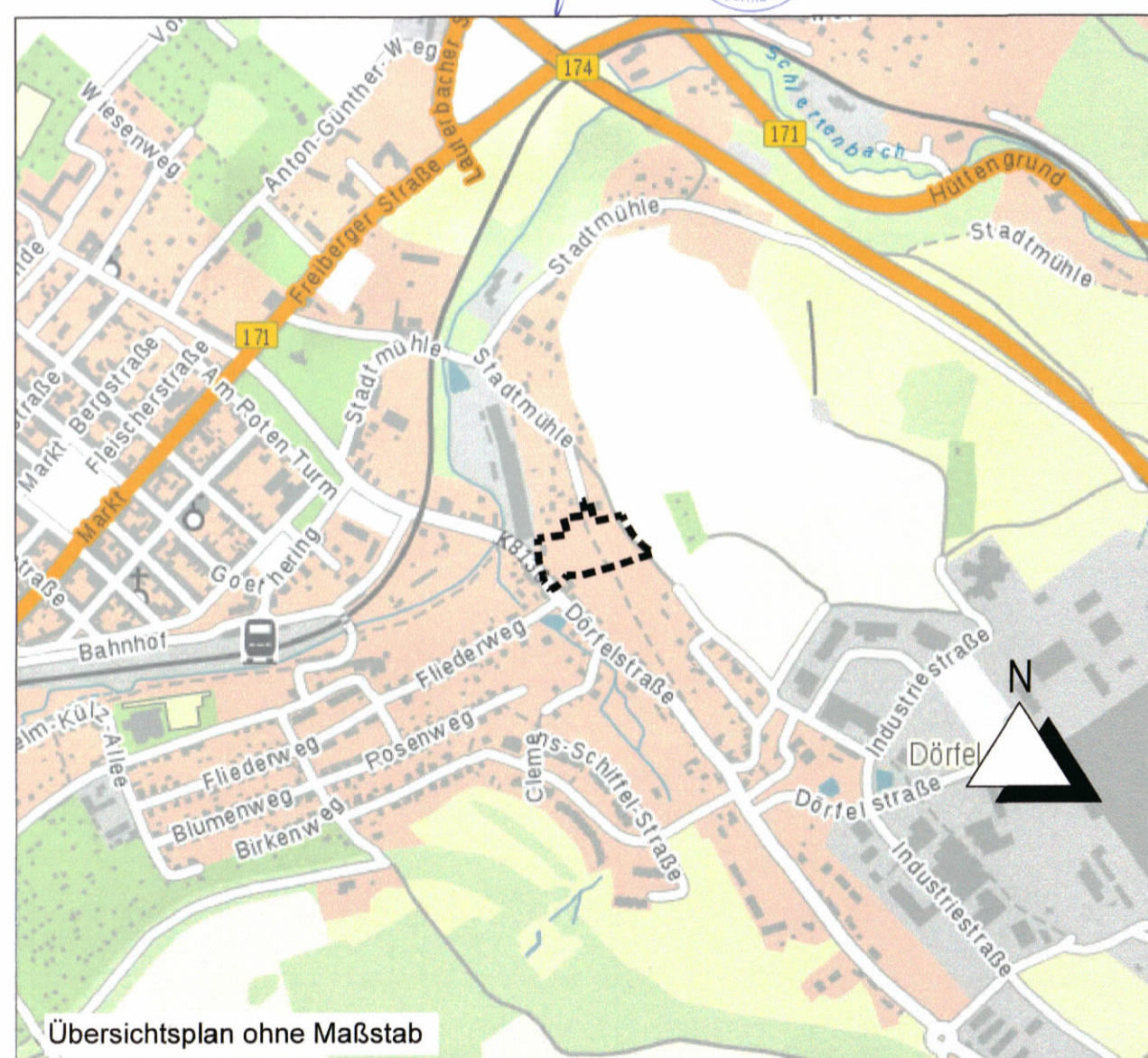
Gebäudeabriss und die Beseitigung von Vegetationsbeständen sind außerhalb der Brutzeit der Vögel / Sommerquartierzeit der Fledermäuse nur von Oktober bis Februar vorzunehmen.

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 SächsDSchG.

Abstandsregelungen für Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gemäß § 19 (1) Nr. 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. Bundes-Immissionsschutzverordnung) sind einzuhalten.

Verfahrensvermerke:

- Vermerk des Vermessungsamtes: Die Besetzung und grafische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurstückskarte wird mit Datum vom 28.06.2019 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
- Aufstellungsbeschluss: Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Marienberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschriebenen Verfahren nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung ist im "Der Herzog" Nr. 8/2018 vom 04.05.2018 erfolgt (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Bekanntmachung: Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. 132018 vom 03.08.2018 bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach dem § 13b i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt und von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kennt und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Es wurde informiert, dass der Inhalt dieser Bekanntmachung und die ausliegenden Planunterlagen gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich auf der Internetseite der Großen Kreisstadt Marienberg unter www.marienberg.de sowie auf dem Zentrale Landratsamt des Freistaates Sachsen unter http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de/portals/beteiligungsakademie-themen_zuganglich_sind_der_Entwurf_und_die_Begründung_des_Bebauungsplanes (Planungsstand August 2018) haben vom 20.08.2018 bis einschließlich 21.09.2018 öffentlich ausliegen.
- Beklagung Behörden: Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB).
- Bekanntmachung: Ort und Dauer der wiederholten öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. 172218 vom 28.03.2018 bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach dem § 13b i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt und von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kennt und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Es wurde informiert, dass der Inhalt dieser Bekanntmachung und die ausliegenden Planunterlagen gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich auf der Internetseite der Großen Kreisstadt Marienberg unter www.marienberg.de sowie auf dem Zentrale Landratsamt des Freistaates Sachsen unter http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de/portals/beteiligungsakademie-themen_zuganglich_sind_der_Entwurf_und_die_Begründung_des_Bebauungsplanes (Planungsstand Oktober 2018) haben vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 öffentlich ausliegen.
- Beklagung Behörden: Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB).
- Abwägungsbeschluss: Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Marienberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.12.2018 die eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen und privaten Bürger gemäß § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander abgewogen. Die endgültige Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 4/13 vom 01.01.2019 erfolgt. Die Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend dem Schreiben vom 10.12.2018 über das Abwägungsergebnis informiert.
- Satzungsbeschluss: Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Marienberg stimmt in seiner öffentlichen Sitzung am 10.12.2018 auf Grundlage des § 10 BauGB dem Bebauungsplan nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB (Planungsstand November 2018) zu. Der Plan und die Begründung wurden geteilt. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB als Sitzung beschlossen.
- Genehmigung: Das Landratsamt des Landkreises Erzgebirgskreis hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 26.02.2019 gemäß § 10 (2) genehmigt.
- Ausfertigung: Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB in der Fassung vom Stand November 2018 mit letzter Änderung vom 5.4.2019 auf dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung am 10.12.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht. Der Bebauungsplan Nr. 36 "AN DER STADTMÜHLE" wird hiermit ausgeteilt.



Bebauungsplan Nr. 36 „An der Stadtmühle“
Bebauungsplan bestehend aus: Teil A - Planzeichnung M 1 : 500
Teil B - Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung
Vorhaben-Träger: Große Kreisstadt Marienberg
Planbearbeitung: Ingenieurbüro Bauwesen GmbH
Untere Aktienstraße 12
09111 Chemnitz
Größe Kreisstadt Marienberg
Markt 1
09496 Marienberg

Fassung vom: November 2018
redaktionelle Änderung vom: gemäß Genehmigungsaufgaben
05.06.2019

