

1 Erläuterung zeichnerischer Festsetzungen gemäß Planeintrag

Planzeichen	Planungsrechtliche Festsetzung	Rechtsgrundlage
[Orange Box]	1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 I Nr. 1 BauGB
[Orange Box]	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 BauGB
[Blue Box]	1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 IV BauNVO
[Blue Box]	1.2.1 Begrenzungspunkte zu Textfestsetzung 1 (3)	§ 9 I Nr. 8 BauGB
[Green Box]	2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 I Nr. 1 BauGB
[Green Box]	maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen	§ 16 II Nr. 1 BauNVO
[Green Box]	maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse	§ 16 II Nr. 3 BauNVO
[Yellow Box]	3 Bauweise	§ 9 I Nr. 2 BauGB
[Yellow Box]	offene Bauweise	§ 22 I BauNVO
[Yellow Box]	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 II BauNVO
[Green Box]	4 Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 I Nr. 2 BauGB
[Green Box]	Baugrenze	§ 23 I BauNVO
[Blue Box]	5 Fläche mit Ausschluss von Nebengebäuden	§ 23 V BauNVO
[Blue Box]	6 Verkehrsflächen	§ 9 I Nr. 11 BauGB
[Blue Box]	6.1 Straßenbegrenzungslinie	§ 9 I Nr. 11 BauGB
[Blue Box]	6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 I Nr. 11 BauGB
[Blue Box]	öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt	
[Blue Box]	6.3 private Verkehrsfläche	§ 9 I Nr. 11 BauGB
[Blue Box]	6.3.1 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 I Nr. 11 BauGB
[Blue Box]	Notfahr- und Erschließungssicherungsweg	
[Blue Box]	6.3.2 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 I Nr. 11 BauGB
[Blue Box]	Notfahrweg	
[Red Box]	7 Fläche für Stellplätze	§ 9 I Nr. 4 BauGB
[Red Box]	8 Fläche für Fahr- und Gehrechte	§ 9 I Nr. 21 BauGB
[Red Box]	9 Fläche für die Abwasserbeseitigung	§ 9 I Nr. 14 BauGB
[Red Box]	9.1 Fläche zur Versickerung v. Niederschlagswasser	
[Red Box]	9.2 Fläche zur Versickerung und temporären Rückhaltung v. Niederschlagswasser	
[Red Box]	9.3 Fläche zur temporären Rückhaltung v. Niederschlagswasser	
[Green Box]	10 Ver- und Entsorgungsleitungen	§ 9 I Nr. 13 BauGB
[Green Box]	Ver- bzw. Versorgungsleitungen, unentworfenes	
[Green Box]	Trinkwasserversorgungsleitung	
[Green Box]	Energieversorgungsleitung	
[Green Box]	Schwarzwasserkanal	
[Green Box]	Regenwasserkanal	
[Green Box]	11 private Grünfläche	§ 9 I Nr. 15 BauGB
[Green Box]	11 private Grünfläche Zweck: privater Erholungsraum	
[Green Box]	12 Pflanzhaltungfläche	§ 9 I Nr. 25b BauGB
[Green Box]	13 Anlagen von Bepflanzungen	§ 9 I Nr. 25a / 25b BauGB
[Green Box]	13.1 Anpflanzen einer Hochhecke	
[Green Box]	13.2 Anpflanzen von Niederstrauchhecken (Pb 2 - Pb 6)	
[Green Box]	14 Fläche für Wald	§ 9 I Nr. 18 BauGB
[Green Box]	15 Abgrenzung Räumlicher Geltungsbereich	§ 9 VII BauGB

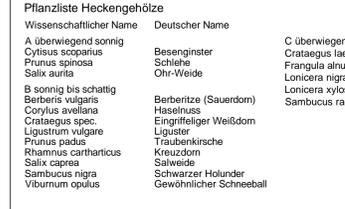
2 Nachrichtliche Übernahmen § 9 VI BauGB

Zeichen	Erläuterung
[Dotted Line]	Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung im räumlichen Geltungsbereich
[Dotted Line]	Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung außerhalb räumlicher Geltungsbereich
[Hatched Box]	bestehende Wohn- und Hauptgebäude / Nebengebäude
[Dotted Line]	Ver- u. Entsorgungsleitung unentworfenes Schutzwasserkanal (Anschlusskanal an Kanalsystem der WWZ)
[Dotted Line]	Regenwasserkanal (Hauptanschlusskanal an Versickerungsanlage Gesamtstandort)
[Dotted Line]	Fernmeldekabel der Deutschen Telekom
[Dotted Line]	Eltersorgungskabel der Mittelb Ström
[Dotted Line]	Gasversorgungsleitung der inetz GmbH
[Dotted Line]	Verkehrsräumen in den BBP "Rathausweg" + "Oberer Rathausweg"
[Dotted Line]	Waldabstandsgrenze
[Dotted Line]	Überschwemmungsgebiet des Mülsenbachs (festgesetzt) mit Überschwemmungslinie Hochwasser HQ 100
[Dotted Line]	Überschwemmunggefährdeter Bereich des Mülsenbachs mit Überschwemmungslinie Hochwasser HQ 200
[Dotted Line]	Kulminations- bzw. Scheidelinie der Hangneigungen des Mühlbergs im Plangebiet anhand örtlicher Geländevermessungen
[Dotted Line]	ermittelte Grenze des Kulminationsbereichs des Mühlbergs im Plangebiet anhand örtlicher Geländevermessungen
[Dotted Line]	ermittelte Grenze des Tiefenbereichs des Talzugs des Mülsenbachs im Plangebiet anhand örtlicher Geländevermessungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.08.2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist.
- Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

Pflanzliste Heckengehölze	Pflanzliste Laubbäume
Wissenschaftlicher Name	Wissenschaftlicher Name
Deutscher Name	Deutscher Name
A) überwiegend sonnig	C) überwiegend schattig
Cytisus scoparius	Crataegus laevigata
Prunus spinosa	Frangula alnus
Salix aurita	Lonicera nigra L.
B) sonnig bis schattig	Lonicera xylosteum L.
Berberis vulgaris	Sambucus racemosa
Corylus avellana	Quercus petraea
Crataegus spec.	Quercus robur
Ligustrum vulgare	Salix caprea
Prunus padalis	Sorbus aucuparia
Rhamnus catharticus	Tilia cordata
Salix caprea	Tilia platyphyllos
Sambucus nigra	
Viburnum opulus	



Textlicher Teil

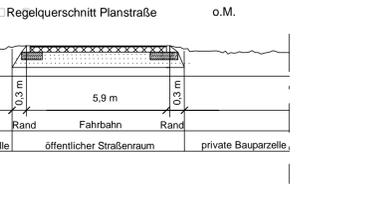
1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 u. 8 BauGB, §§ 1, 4, 13 u. 13a BauNVO)
 - In allen Teilen des WA sind von den in § 4 II BauNVO aufgeführten Nutzungen nur Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, die keine Mitarbeiter beschäftigen allgemein zulässig. In dem mit WA1 und WA2 bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind darüber hinaus zulässig:
 - der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 II Nr. 2 BauNVO) oder
 - Anlagen für gesundheitliche, kulturelle und kirchliche Zwecke (§ 4 II Nr. 3 BauNVO) sowie
 - Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, die Mitarbeiter beschäftigen.
 - Ausnahmsweise zulässig sind in dem mit WA1 und WA2 bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden (§ 4 II Nr. 2 BauNVO) oder
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 III Nr. 2 BauNVO) und
 - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 III Nr. 3 BauNVO).
- Nordwestlich der Trennlinie zwischen den Punkten A und B gemäß Planeintrag im WA1 sind Wohngebäude gemäß Abs. 1 nur mit Wohnungen für alte Menschen zulässig.
 - In dem mit WA3 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes sind über (1) hinaus gewerblich vermietete Ferienwohnungen gemäß § 13a i.S. von § 4 III Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 - Alle anderen in § 4 II und III BauNVO aufgeführten Nutzungen sind in allen Baugebieten unzulässig.
- Maße baulicher Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 16f BauNVO)
 - Grundflächenzahl
 - maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen
 - maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse
- Maße baulicher Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 16f BauNVO)
 - Grundflächenzahl
 - maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen
 - maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 I Nr. 2 BauGB, § 23 I BauNVO)
 - Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche auf den jeweiligen Baugrundstücken in dem mit WA1 und WA 2 bezeichneten Teilen des Baugebiets ist nur für notwendige Garagen, Carports und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,3 zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 V BauNVO)
 - Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche auf den jeweiligen Baugrundstücken in dem mit WA3 bezeichneten Teil des Baugebiets ist nur für notwendige Garagen, Carports und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,3 zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 II und V, § 18 I BauNVO)
 - Als Bezugspunkt der maximal zulässigen Gesamthöhe aller baulichen Anlagen in den mit WA1 und WA2 bezeichneten Teile des Baugebiets, auch soweit sie selbst keine Gebäude sind, wird die „Oberkante“ festgesetzt. Der Begriff „Oberkante“ bezeichnet dabei den oberen Abschluss prägender Bauteile der baulichen Anlagen (z.B. Dachfirst, Attika bei Flachbauten, Fahrstuhlschienen) in Meter über der festgesetzten Fahrbahnoberkante der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.
 - Innerhalb der mit WA1 und WA2 bezeichneten Teile des Baugebiets ist eine maximale Tiefe baulicher Anlagen bis 1,7 m unter der festgesetzten Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Den unteren Bezugspunkt bildet dabei die Unterkante der Flächenfundamente / Bodenplatten der baulichen Anlagen. Den oberen Bezugspunkt bildet die festgesetzte Höhenlage der Planstraße im Mittelpunkt der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Von Abs. 2 ausgenommen dürfen notwendige technische Anlagen zur Wasserhaltung und/oder -speicherung sowie Punkt- und Streifenfundamente die festgesetzte Tiefe nach unten überschreiten, soweit dabei eine Grundwasserbeeinflussung ausgeschlossen ist. Dies gilt gleichermaßen für die Sanierung von unterkellerten Bestandsgebäuden (§ 23 V BauNVO).
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 V BauNVO)
 - Auf den mit Planzeichen 5 gemäß Planeintrag schraffierten Flächen A und B der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind gemäß § 23 V Satz 1 Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO unzulässig, die Gebäude sind und über der Erdgleiche liegen sowie Nebenanlagen mit Feuerstätten. Dies gilt gemäß Satz 2 auch für Garagen i.S. von § 12 BauNVO.
- Flächen die mit Fahr- und Gehrechten zu belasten sind (§ 9 I Nr. 21 BauGB)
 - Die mit Planzeichen 7 in der Planzeichnung bezeichnete Fläche FG1 ist mit dem Fah- und Gehrecht zu belasten der Flurstücke 219, 220 und 221 (isolierte Waldgrundstücke) zu belasten.
- Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 BauGB)
 - Private Verkehrsflächen, Grundstückszufahrten, Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke, Stellflächen für Abfallbehälter, Lagerflächen u.ä. Flächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z.B. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengrünspläne, o.ä.).
 - Pro Baugrundstück sind in dem mit WA1 und WA2 bezeichneten Teilen des Baugebiets mindestens 50%, in dem mit WA 3 bezeichneten Teil des Baugebiets mindestens 70% der Grundfläche als unbebaute und unbefestigte Grünflächen zu gestalten.
- Erhaltung von Bäumen und Pflanzungen (§ 9 I Nr. 25b, 2. Alt. BauGB)
 - Innerhalb der mit Pe 1 bezeichneten Fläche sind anstehende Bäume und Vegetation auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen Nachsetzungen in gleicher Art zu ersetzen. Stauchungen oberhalb der Bodenflächen sind mit Landschaftsrassen zu begrünen.
- Pflanzgebote (§ 9 I Nr. 25a und b BauGB)
 - Anlegen einer Hochhecke
 - Innerhalb der mit Pb 1 bezeichneten Fläche ist eine Hochhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste „Heckengehölze“ anzulegen.
 - Die Pflanzhöhe soll mindestens 30 Gehölze je 100 m², die Pflanzbreite mindestens 3 m betragen.
 - Freiblebende Bodenflächen sind mit Landschaftsrassen der Mischung RSM 8 x zu begrünen.
 - Anlage einer Niederstrauchhecke
 - Innerhalb der mit Pb 2 bis Pb 6 bezeichneten Flächen ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste „Heckengehölze“ anzulegen.
 - Die Pflanzhöhe soll mindestens 40 Gehölze je 100 m², die Pflanzbreite mindestens 3 m betragen.
 - Innerhalb der Flächen von Pb 2 ist die Anlage von bis zu vier Durchlässen mit maximal 3 m Breite zulässig. Die Durchlässe dürfen eine Abstand von 20 m zueinander nicht unterschreiten.
 - Freiblebende Bodenflächen sind mit Landschaftsrassen der Mischung RSM 8 x zu begrünen.
 - Innerhalb der Fläche Pb 6 ist die Anlage von bis zu zwei, entsprechend Textfestsetzung 1.5 wasserundurchlässigen Durchlässen mit maximal 4 m Breite für Grundstückszufahrten zulässig.
- Privater Erholungsraum
 - In der mit Zweckbestimmung „Privater Erholungsraum“ festgesetzten Grünfläche sind Gehölzgruppen aus Baum und Straucharten der Gehölzlisten „Heckenpflanzen“ und „Laubgehölze“ zu pflanzen. Der Gehölzanteil hat bei mind. 15 % zu liegen und soll 25% nicht überschreiten.
- Bindung der Bepflanzungen gemäß Festsetzungen 1.7.1 bis 1.7.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, 1. Alt. BauGB)
 - Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Verluste an gepflanzten Gehölzen sind zu ersetzen. Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Erhaltung dienen, sind durchzuführen.
- 5 Anlagen von Einzelbäumen (Pe 1)
 - Auf den Baugrundstücken des WA 3 ist ein heimischer und standortgerechter mindestens mittelkröniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, 2 x v. mit Ballen, StU 12 - 14 cm) je angelegter 800 m² Grundstücksfläche der Pflanzliste Laubbäume und Obstbäume zu pflanzen.
 - Die Pflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben gleichartig zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschriften

- Dächer (§89 Abs.1Nr.1 SächsBO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB)
 - In den Baugebieten WA 1 und WA 3 sind zulässig Flachdächer sowie Dächer mit Dachneigungen bis höchstens 70° (gemessen zur Waagerechten). Dabei sind asymmetrische und in sich unterschiedlich abgewinkelte Ausführungen bzw. in der Höhe versetzte Dächern zulässig.
 - Gerundete, gekrümmte bzw. gebogene Dachformen (z.B. Bogen-, Tonnen- oder Halbtonnendach) sowie Dachformen mit zwei oder mehreren parallelen Dachrinnen (z.B. Sheddach) sind unzulässig.
 - Von Absatz 1 abweichend, sind im WA 2 ausschließlich Satteldächer sowie Zwerch- und Kreuzdächer mit einseitig gleichen Dachneigungen zwischen 30° bis höchstens 70° zulässig.
 - Solaranlagen mit den entsprechenden Dachkollektoren sowie Gründächer sind allgemein zulässig. Die Solaranlagen sind bis höchstens 70° (gemessen zur Waagerechten) auf der Dachfläche zu montieren. Dachneiddeckungen in den Farben gelb, orange und violett sowie aus grellen, selbstleuchtenden und/oder reflektierenden Materialien oder in derartigen Ausführung sind unzulässig. Dachneiddeckungen in blauer und grüner Farbe können zugelassen werden.
- Fassaden (§89 I Nr.1 SächsBO i.V.m. §9 IV BauGB)
 - Außenwände, einschließlich ihrer Anstriche und Verkleidungen, von Gebäuden, ausgenommen Nebengebäude, sind in hellen Farbtönen (Remissionswert von 50 - 90 %) auszuführen. Anstriche und Verkleidungen dürfen auf Fassadenoberfläche sowie bei Nebengebäuden auch in dunkleren Farbtönen (Remissionswert mindestens 10 %) ausgeführt werden.
 - Reflektierende Materialien und/oder reflektierende Farben und Materialien sind unzulässig.
- Einfriedungen, Gestaltung unbebauter Flächen (§ 89 I Nr. 4 SächsBO i.V.m. § 9 IV BauGB)
 - Einfriedungen sind maximal 1,8 m Höhe, Sockelmauern bis zu max. 0,5 m Höhe zulässig.
 - Einfriedungen in geschlossener Ausführung, ausgenommen Hecken sind unzulässig.
 - Ein Anstrich der Einfriedungen in grellen, selbstleuchtenden und/oder reflektierenden Farben ist nicht zulässig.
 - Die Anlage von Stein-, Kies- und/oder Schottergräten ist unzulässig ausgenommen ist es bis zu 50 cm breiter befestigter Streifen im Traubbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).
- Werbeanlagen (§ 89 I Nr. 1 SächsBO i.V.m. § 9 IV BauGB)
 - Werbeanlagen sind nur für ortsansässige Betriebe zulässig. Sie dürfen auf den Gebäudewandflächen angebracht werden. Dabei darf die Fassadenoberfläche sowie bei Nebengebäuden nicht überschritten. Darüber hinaus sind auch freistehende Werbeanlagen bis zu einer Fläche von 4 m² zulässig. Diese dürfen eine maximale Höhe von 6 m nicht überschreiten.
 - Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dachflächen bzw. Werbeanlagen, die mit wechselndem oder bewegtem Licht angestrahlt werden, ausstrahlend und / oder betrieben werden.

Darstellungen ohne Normcharakter



3 Textliche Hinweise

- Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen
 - Sollten während der Durchführung des Vorhabens konkrete Anhaltspunkte den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ergeben bzw. verursacht werden, so ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfall, Altlasten, Bodenschutz (untere Abfall- u. Bodenschutzbehörde) des Landratsamtes Zwickau, Zum Sternplatz 7, 08412 Werdau, Tel. 0375/4402-2670 gemäß Anzeigepflicht des § 12 III SächsKrBodSchG unverzüglich zu informieren.
 - Sollten von diesem angezeigten schädlichen Boden- und/oder Grundwasserseveränderungen Gefahren ausgehen und die öffentliche Sicherheit und Ordnung bedroht wird, kann die Behörde nach § 8 BBodSchG Maßnahmen treffen, die ihr nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der Gefahrenabwehr erforderlich erscheinen. Werden daraufhin Untersuchungen veranlasst, sind diese nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Über Verwertung und Verbringung des Aushubmaterials ist je nach Schadstoffgehalt des ausgehobenen Materials zu entscheiden. Bei Bauauführungen ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen des Untergrunds und des Erdraumbaus, wie Schadstoffeintrag oder Vermischung mit Abfällen vermieden werden (z.B. Lagerung von Bauabfällen getrennt vom Bodenlager).
- Baugrunduntersuchungen
 - Geologische Untersuchungen und zugehörige Nachweisdienste sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoDG). Spätestens drei Monate nach Abschluss der geologischen Untersuchung sind dabei gewonnene Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile etc.) und spätestens sechs Monate nach Abschluss Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlußfolgerungen, Gutachten) an das LULG zu übermitteln (§ 10 GeoDG; § 15 SächsKrBodSchG).
 - Informationen zu Anzeige sowie Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter www.sachsen.de/geo einsehbar. Die Daten und Sammlungen -> „Bohrungsdaten“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/aba/>). Zudem sind bei der Durchführung von Aufschlussarbeiten die Regelungen des Lagerstättengesetzes zu beachten (LULG - Merkblatt).
- Bodenschutz im Rahmen von Baumaßnahmen
 - Forderungen des Merkblatts zu Belangen des Bodenschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Oberboden ist zu sichern und/oder abzutrennen und zu sichern und den Anforderungen entsprechend zu lagern. Die Grundrisse des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gemäß § 202 BauGB sind zu beachten. Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Die Verwendung von Böden mit bisher weitgehend ungenötigem Profilaufbau ist nur dann zulässig, wenn es aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Soweit auf den privaten Baugrundstücken Terrassierungen vorgenommen werden, sind dauerhaft entstehende Böschungen möglichst unverzüglich zu begrünen.
- Bauen im Erdbebengebiet
 - Die Gemeinde Mülsen liegt in der Erdbebenzone 1, Untergrundkarte R (Erdbebenzonenkarte der ehemaligen DIN 4149:2005-04). Die Vorgaben der erdbebengerechten Baunorm DIN EN 1998-1/NA:2011-01 sind deshalb im Plangebiet zu beachten. Plangebiet befindet sich darüber hinaus in der Frosteinwirkungszone II nach Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSIO 12).
- Vermessung
 - Lt. § 6 III SächsVerKatG hat der Eigentümer die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster vorzunehmen, spätestens zwei Monate nach Abschluss der Maßnahme, für nach dem 24.06.1991 abgebrochene, neu errichtete, in ihren Außenmaßen oder wesentlichen veränderte Gebäude oder die veränderte Nutzung eines Flurstücks auf seine Kosten zu veranlassen. Vermessungs- u. Grenzmarken sowie Einrichtungen zu deren Schutz oder Signalisierung auf den Flurstücken sind zu dulden (§6 I SächsVerKatG). Veränderung, Beschädigung, Entfernung u.ä. von Vermessungs- und Grenzmarken sind Ordnungswidrigkeiten (§27 SächsVerKatG).
- Kampfmittel
 - Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind sie verpflichtet diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeistelle anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverbot). Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden. Die Bauaufsichtenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu behelfen.
- Radonvorsorge
 - Auch außerhalb festgelegter Radonvorsorgegebiete soll dem vorsorgenden Schutz vor Radon generell besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. In der drohenden Radonschutzmaßnahmen -Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bib/artikel/26126>) sind Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert.
- Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen
 - Es ist eine Löschwassermenge von mind. 1.600 Liter/Minute für eine Löschdauer von 2 Stunden innerhalb eines Umkreises von 300 m zur Verfügung zu stellen. Zu Löschwassermengen müssen für die Feuerwehr Zufahrten vorhanden sein, die den Anforderungen für die Feuerwehr auf Grundstücken genügen. Das gilt analog für Zufahrten zu geplanten Objekten (Gebäude / ähnl. bauliche Anlagen), Sperrposten, -balken, Schranken u. dgl. im Zuge der Feuerwehrezufahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die sich mit Dreikant des Überflurdrantsenschlüssel (DIN 32223) oder Feuerweherschlüssel öffnen lassen.
 - Zur Senkung des Anfalls oberflächl. bzw. über die entsprechende Entwässerungsanlage abfließenden Niederschlagswassers wird die Errichtung von Zisternen auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sowie von Gründächern auf Haupt- und Nebengebäuden empfohlen.
 - Bei Bauplanungen ist gemäß FGSV-Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“; Ausgabe 2013, Abschn. 6, ein **Mindestabstand von der Stammachse zu eingetragenen TK-Linien im Plangebiet von 2,5 m** einzuhalten.
- Denkmalschutz und Archäologie
 - Alle Bauvorhaben/Reparaturen/Sanierungen an den Einzeldenkmälern der Hofanlage im WA 2 (Stallgebäude, Scheune und Seitengebäude mit Oberläufe) bedürfen nach § 12 SächsSchG eine denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
 - Der Umgebungsschutz i.S. § 2 III Nr. 1 SächsSchG ist zu beachten (betrifft vorrangig äußere bauliche südliche des Vierseithofs). Zur Wahrung der historischen und örtlichen Authentizität von Kulturdenkmälern sind alle bau- und landschaftsgestaltenden Maßnahmen in ihrer unmittelbaren Umgebung gemäß § 12 II SächsSchG genehmigungspflichtig.
 - Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des Baugebietes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsgräben, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
 - Sollten nach Freigabe des Baubereichs durch das Landesamt für Archäologie (LA) dennoch archäologische Funde oder Befunde auftreten, besteht dafür eine Meldepflicht gemäß § 20 SächsSchG gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Archäologie, Tel. 0351/892660. Am Bau beteiligte Firmen sind vor Bauausführung über die Meldepflicht von Bodenfund zu informieren.
- Dach- und Fassadenbegrünung / Nutzung regenerativer Energien
 - Die Anbringung extensiver Dach- und Fassadenbegrünungen wird ausdrücklich empfohlen. Sie dienen der Minimierung des grundstücksbezogenen Versiegelungsgrades und werden bei einer Mehrversiegelung mit dem Faktor 1 angerechnet.
 - Für die Beheizung der Gebäude sind emissionsarme Brennstoffe zu verwenden.
 - Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich empfohlen.
- Beleuchtungsanlagen
 - Für die Beleuchtung der Baugrundstücke sind Lampen zu verwenden, die einen geringen Anteil an den Lichtwellen mit Lockwirkung gegenüber nachtaktiven Insekten besitzen.
- Schutz besonders oder streng geschützter Tierarten
 - Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (§§ 44 ff. BNatSchG) sind bei der weiteren Planung und Ausführung der Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.
 - Im Fall einer ermittelten möglichen Betroffenheit (Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wie z.B. Nester, Eierschalen, Kotsperren oder anliegende Vögel oder Fledermaus) sind im Zuge einer artenschutzrechtlichen Prüfung in Vorbereitung der geplanten Maßnahmen artenschutzrechtliche Prüfungen bis zum Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu ermitteln und auszuführen.
 - Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Zwickau, Zum Sternplatz 7, 08412 Werdau, Tel. 0375 / 4402-26323 ist rechtzeitig abzustimmen, mit welchen geeigneten Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenbeschränkung, Umsetzung von Tieren, Ersatzpflanzen) die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote überwunden werden können. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich.
- Anlage artenehrlicher Wiesen
 - Artenehrliche Wiesen können sich nur auf nächstformigen Standorten entwickeln. Gegebenenfalls ist in Teilbereichen das Abtragen und Abtransport von nächstreichem Oberboden erforderlich. Dies erfolgt durch Aufreien der Grasnarbe in drei 2m breiten Streifen Ost-West-Richtung und Ansaat mit regionalem Saatgut (Magerrasensmischung) oder alternativ Mähgrünbeitragung von anderen artenehrlichen Wiesenflächen der Region. Alternativ kann das Abmähren des Kulturbodens durch Bemischen von Bodenaushub erfolgen.
 - Sofern auf relativ nächstreichem Boden angesaet wurde, sollte in den ersten Jahren bis zu 3 mal jährlich gemäht und das Mähgut entfernt werden, um den Boden auszuatmen (Nährstoffentzug). Danach ist die Schnittmähzeit auf 1 bis 2 Schritte / Jahr, möglichst nicht vor Mitte Juni, zu reduzieren. Gemähte Magerrasen sind gegen Tritt sehr empfindlich. Ein Betreten sollte daher nach der Mahd stark eingeschränkt erfolgen.

- Pflegehinweise Hecken
 - Der Schnittzeitpunkt hat zum Schnitt hier lebender Tierarten nur zwischen Anfang November bis Ende Februar zu erfolgen. Es sollte nur ca. 1/3 der Gesamtlänge abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Wichtig für die Erhaltung der niederschwachen Sträucher ist ein Rückschnitt der höheren Sträucher und damit die Erhaltung der Stufigkeit.
 - Niederhecken
 - Mindestens alle 3 Jahre
 - Weiß- und Schwarzdorn sowie Hundrose stehen lassen, da sie hervorragende Brut-, Deckungs- und Nahrungsmöglichkeiten bieten. Wenn nötig seitlich einschneiden. Einzel stehende dürre Sträucher sollten als Sitzplätze für Vögel stehen lassen.
 - Hochhecken
 - Im Mittel alle 5-8 Jahre, bei flüchtigem Auftreten von durchsetzbaren Lücken in Vegetationszeit ggf. auch früher. Vor allem die ausschlagkräftigen Arten wie Hasel bzw. Traubenkirsche zurückschneiden. Weiss- und Schwarzdorn sowie Hundrose wegen ihrer hervorragenden Habitatfunktionen schonen.

Satzung über den Bebauungsplan

Nach § 10 des Baugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I 1960 S. 341), neugefasst durch Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.08.2023 (BGBl. I Nr. 221) i.V.m. § 4 I der Sächsischen Gemeindeordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Mülsen am ____202__ den Bebauungsplan „Mühlberg“, Ortsteil Thurm als Satzung beschlossen.

§ 1 Der Bebauungsplan „Mühlberg“, Ortsteil Thurm besteht aus seinem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil vom ____202__.

§ 2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus seinem zeichnerischen Teil (M 1:1.000).

§ 3 Der Bebauungsplan „Mühlberg“, Ortsteil Thurm tritt mit seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§10 III BauGB).

Verfahrensvermerke

Bezeichnung und grafische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters werden mit Stand vom ____202__ best. ägtig. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wurde nicht geprüft.

- Siegel -
Mülsen, den ____202__
Michael Franke, Bürgermeister Gemeinde Mülsen

Landratsamt Zwickau Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung (untere Vermessungsbehörde)

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.09.2022 mit Beschluss-Nr. ____/2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlberg“, Ortsteil Thurm mit Beschluss-Nr. ____/2022 gefasst. Dieser Beschluss wurde durch Abdruck am ____202__ im Müslengrundrucker osttüblich bekannt gemacht.
 - Auslegung des Vorventures in diesen Stellen erfolgte vom ____202__ bis ____202__.
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.11.2022 mit Beschluss-Nr. ____/2022 den Vorventur des Bebauungsplans mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 21.10.2022 und die Begründung mit bereits vorliegenden Umweltinformationen im Stand vom 21.10.2022 gebilligt sowie die Bürgerbeteiligung nach § 3 I BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 I BauGB beschlossen.
 - Siegel -
Mülsen, den ____202__
Michael Franke, Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.11.2022 mit Beschluss-Nr. ____/2022 den Vorventur des Bebauungsplans mit zeichnerischem und textlichem Teil gemäß Satzungsbeschluss BS-Nr. ____/2022, des Gemeinderats vom ____202__, wird hiermit aufgelegt.
 - Siegel -
Mülsen, den ____202__
Michael Franke, Bürgermeister
- Dieser Beschluss sowie Ort, einschließlich der Internetadressen, und Dauer der frühzeitigen Beteiligung zum Vorventur des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.10.2022 wurden durch Abdruck am ____202__ im Müslengrundrucker mit den Hinweisen osttüblich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können. Die Vorventurunterlagen haben in der Zeit vom ____202__ bis zum ____202__ während der Dienstzeit öffentlich ausgelegen. Die Einstellung der osttüblichen Bekanntmachung im Internetportal der Gemeinde und über das zentrale Internetportal des Freistaats Sachsen erfolgte vom ____202__ bis ____202__, die Auslegung in diesen Stellen erfolgte vom ____202__ bis ____202__.
- Die von der Planung berührten Träger