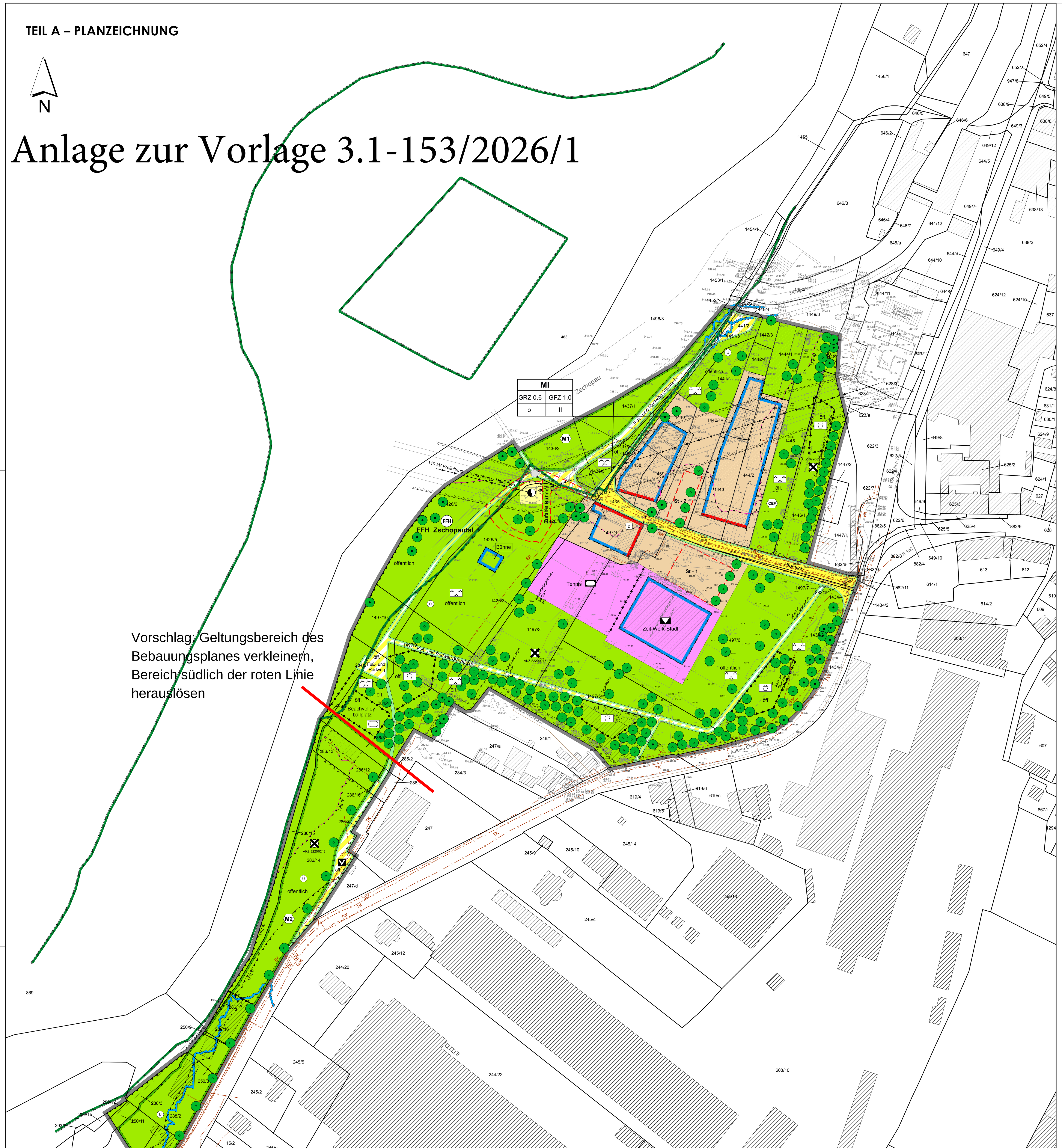
TEIL A – PLANZEICHNUNG

Anlage zur Vorlage 3.1-153/2026/1



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S.706)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

PLANGRUNDLAGE

- Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand Januar 2018
- Lage- und Höhenplan Stand Juli 2017, Autor: vzp – vermessen/zeichnen/perzipieren, M. Hüttig

Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Bühne – Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründen erforderlich wird (§9(1) Nr.9 BauGB)

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

- z.B. GFZ 1,0 – Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) – als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,6 – Grundflächenzahl (§19 BauNVO) – als Höchstmaß
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse BauNVO) – als Höchstmaß

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

- o – offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baulinie (§23(2) BauNVO)
- Baugrenze (§23(3) BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§9 (1) Nr.5 und (6) BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  Zweckbestimmung: Erlebnismuseum für Stadt- und Industriegeschichte „Zeit-Werk-Stadt"
- Flächen für Sportlanlagen
  Zweckbestimmung: Tennis

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

- öffentlich – öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentlich – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg – Fuß- und Radweg

6. Versorgungsflächen, -anlagen und –leitungen,
(§ 9 (1) Nr.12 - 14 und (6) BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Hochspannungsmast
- 110 kV Ltg – 110 – kV - Leitung, oberirdisch

7. Grünflächen
(§9 (1) Nr.15 BauGB)

- Grünfläche
  Zweckbestimmung:
  Parkanlage, öffentlich
- Grünanlage, öffentlich
- Sportplatz
  Zweckbestimmung laut Planeinschrieb
- Spielplatz, öffentlich

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1) Nr.20 BauGB)
- M1 – naturnahe Ufergestaltung mit Steinschüttungen, Extensivgrünland und Ufergehölzstreifen
- M2 – dauerhafte Entsiegelungsmaßnahmen (unter Beachtung des gesetzlichen Bestandsschutzes), Renaturierung, Extensivgrünlandnutzung mit Sukzessionsinseln
- CEF – Artenschutzturm (Mauerseglerlaterne) gemäß Bescheid LRA Mittelsachsen, Aktenzeichen: 23.4-5541-0704-04-04/17
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1) Nr.25a BauGB)
  Zweckbestimmung:
  Anpflanzen von Sträuchern und Gebüsch als 2reihige blickdichte Hecke
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

9. Regellungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§9 (6) BauGB)

- D – Einzelanlagen, die den Denkmalschutz unterliegen

10. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
  Zweckbestimmung:
- z. B. St – 1 – Stellplätze mit Anlagennummer
- Zufahrt Bühne – Zufahrt Bühne
- G/F – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, siehe Teil B – Text (§9(1) Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1(4), §16(5) BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImschG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Lärmpegelbereich mind. LPB IV – Maßnahmen s. Teil B (Text)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImschG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Lärmpegelbereich mind. LPB V – Maßnahmen s. Teil B (Text)

11. Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)
  Zweckbestimmung: Leitungsschutzstreifen 110 kV Leitung, oberirdisch
- Elt – Elt-Kabel, unterirdisch
- Gas – Gasleitung, unterirdisch
- TW – Trinkwasserleitung, unterirdisch
- AW – Abwasser, unterirdisch
- TK – Telekommunikationsleitung, unterirdisch
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
  – Altlastenverdachtsfläche mit SALKA AKZ-Nr.
- Ü – festgesetztes Überschwemmungsgebiet gem. §72 (2) Nr.2 SächsWG „Zschopau (MW), Teil 2", in Kraft seit 23.12.2006
- FFH – FFH-Gebiet „Zschopautal" , nachrichtlich

12. Hinweise

- 3,0 – Maßangabe in m
- 1497/6 – Flurstücksgrenze und -nummer

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

TEIL B – TEXT

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Im Mischgebiet **MI** sind folgende nach § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(2) Im Mischgebiet **MI** sind folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Im Mischgebiet **MI** sind Läden mit mehr als 100 m² Verkaufsfläche gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

(4) In den nachfolgend bezeichneten Gebieten sind Vorhaben (Betriebe, Anlagen und Nutzungen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 bzw. Gesamt-Schallleistung L_W gemäß DIN ISO 9613-2 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) unter Beachtung des Maximalbetriebs überschreiten.

Gebietsnutzung ohne „seltene Ereignisse"	Emissionskontingente L_{EK} bzw. flächenbezogene Schallleistung L''w [dB(A)/m²]		höchstzulässige Schallleistung L_W in dB(A) bzw. Maximalbetrieb	
	tags (06:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00Uhr)	tags (06:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00Uhr)
Gemeinbedarf „Zeit-Werk-Stadt"	55	40	89	74
			zusätzl. „seltene Ereignisse" max. 10 d / a	
Stellplätze „St-1" im Mischgebiet	67	52	300 Pkw-Bewegungen/ h	10 Pkw-Bewegungen/ h
			zusätzl. „seltene Ereignisse" max. 10 d / a	
Stellplätze „St-2" im Mischgebiet	66	51	160 Pkw-Bewegungen/ h	5 Pkw-Bewegungen/ h
			zusätzl. „seltene Ereignisse" max. 10 d / a	
Sportanlage „Tennis"	65	50	werktags bis 08:00 Uhr und sonntags bis 09:00 Uhr nur 1 Platz zulässig	Nutzung unzulässig
			zusätzl. „seltene Ereignisse" max. 18 d / a	
Grünfläche „Beachvolley-ballplatz"	70	55	Nutzung werktags bis 08:00 Uhr und sonntags bis 09:00 Uhr unzulässig	Nutzung unzulässig
			zusätzl. „seltene Ereignisse" max. 18 d / a	
Grünfläche – Zuschauer-bereich 2.500 m² SW Bühne	74	59	Nutzung werktags bis 08:00 Uhr und sonntags bis 09:00 Uhr unzulässig	Nutzung unzulässig
			zusätzl. „seltene Ereignisse" max. 18 d / a	
Beschallungsanlage „Bühne"	-	-	107	92
			zusätzl. „seltene Ereignisse" max. 18 d / a	

Der Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente entsprechend DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 bzw. der höchstzulässigen Gesamt-Schallleistung ist im jeweiligen Antragsverfahren zu erbringen. „Seltene Ereignisse" sind gesondert behördlich abzustimmen.

2. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Innerhalb der zeichnerisch ausgewiesenen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018) sind folgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes an Wohngebäuden festgesetzt:
- im Lärmpegelbereich V (70 – 75 dB) Verwendung von Fenstern maximal mit SSK 4 für Wohnräume, Schlafräume ggf. mit Zwangsbelüftungssystemen,
- im Lärmpegelbereich IV (65 – 70 dB) Verwendung von Fenstern maximal mit SSK 3 für Wohnräume, Schlafräume ggf. mit Zwangsbelüftungssystemen.

(2) Auf Freiflächen der Spiel- und Sportplätze sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zur Unterbindung des Schadstoffpfades anthropogene Auffüllung – Mensch vorzusehen.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände sind auch bei Geschossen, die nach landesrechtlichen Vorschriften keine Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Eine Unter- oder Überschreitung der Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone) ist bis zu 1,0 m unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Abstandsforderungen zulässig. Die Summe aller Vorbauten darf 1/4 der Fassadenlänge nicht übersteigen.

(2) Eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone) ist bis zu 1,5 m unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Abstandsforderungen zulässig. Die Summe aller Vorbauten darf 1/4 der Fassadenlänge nicht übersteigen.

(3) Im Mischgebiet **MI** sind Garagen im Sinne § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Abstandsforderungen außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in einer Bautiefe von mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie jeder angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

(4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

(5) Im Mischgebiet **MI** ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. STADTTECHNISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN, FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 BauGB)

(1) Im Bereich der vorhandenen 110-kV-Freileitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH sind im zeichnerisch dargestellten Leitungsschutzstreifen (parabolische Ausprägung) die Forderungen der DIN EN 50341-3-4 (VDI 0210) zu beachten.

(2) Zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendige stadttechnische Leitungen sind im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich für diesen Nutzungszweck gesicherten Raum zu verlegen.

(3) Die zeichnerisch festgesetzte mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche auf dem Flurstück Fl.-Nr. 286/17 der Gemarkung Gunnersdorf ist folgendermaßen entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt:
G/F Geh- und Fahrrecht – beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsens, bestehend in Geh- und Fahrrechten zur Unterhaltung des Deichverteidigungsweges, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Die Zweckbestimmung der zeichnerisch festgesetzten Grünflächen ergibt sich aus den Symboleinträgen gemäß PlanZV, soweit vermerkt in Verbindung mit Planeinschrieben zur näheren Zweckbestimmung, bzw. dienen die übrigen Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

7. FESTSETZUNGEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Unabhängig von planfestgestellten und realisierten Hochwasserschutzmaßnahmen sind im Satzungsgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB eine hochwasserangepasste Bebauung und ein hochwasserangepasster Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festgesetzt.

(2) Abwasseranlagen, die eine direkte Verbindung zum Gewässer haben, sind unter Beachtung der DWA-M 103 „Hochwasserschutz für Abwasseranlagen" gegen Hochwasser zu sichern.

8. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Pkw-Stellplätze, private Grundstückszufahrten und Wege sowie öffentliche Geh-, Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, soweit diese nicht gleichzeitig Teil einer bereits genehmigten Hochwasserschutzanlage sind.

(2) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

M1 – naturnahe Ufergestaltung in der Zschopauaue
- Belassen vorhandener Steinschüttungen, erforderlichenfalls Beseitigung von Neophyten oder störender Sukzession im Zuge regelmäßiger Wartungsarbeiten
- Anlage eines einreihigen Ufergehölzstreifens aus standortheimischen Bäumen (10 % Anteil) und Sträuchern
  - Pflanzqualität / Größe: Wurzelnackte Sämlinge oder leichte Sträucher, 1 bis 2x verpflanzt, 40 bis 100 cm groß, bzw. mit einem Anteil bis zu 10 % Steckhölzer
  - Pflanzschema: Einzel- und Büschelpflanzungen im Abstand von max. 2,50 m, zuzüglich Steckhölzer
  - Beachtung des Merkblatts das Landratsamt Mittelsachsen, Fachbereich 23.7.2 Naturschutz zur Verwendung von Gehölzen in Natur und Landschaft (Stand Februar 2015)
  - Verbissschutz durch Manschetten aus Kunststoff oder Draht
- Einrichtung von Extensivgrünland
  - Bei Erforderlichkeit Saat / Nachsaat unter Verwendung einer einheimischen Saatgutmischung oder gleichwertiges autochthones Saatgut
  - Ersteinrichtende Pflege: Mulchen vor Ansaat; je nach Aufwuchs Mahd
  - Pflegemaßnahmen: zweischürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und 15. September; Abtransport des Mahdguts; alternativ Extensivbeweidung mit weniger als 1 GVE/ha, anschließende Nachmahd
  - (1) kein Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln

M2 – Entsieglungs- und Renaturierungsmaßnahmen in der Zschopauaue
- Gebäudeabbrüche unter Beachtung des gesetzlichen Bestandsschutzes
  - dauerhafte Entsieglung mit Tiefenenttrümmerung
- Auftrag einer mindestens 20 cm starken vegetationsfähigen Bodenschicht
- Einrichtung von Extensivgrünland
  - Pflanzgut: Verwendung einer einheimischen Saatgutmischung, gleichwertiges autochthones Saatgut ist zulässig
  - Ersteinrichtende Pflege: Mulchen vor Ansaat; je nach Aufwuchs Mahd
  - Pflegemaßnahmen: Die Rasenflächen sind extensiv durch eine zweischürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und 15. September, alternativ durch Extensivbeweidung mit weniger als 1 GVE/ha und anschließender Nachmahd zu bewirtschaften
  - kein Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln
  - Monitoring: jährliche Kontrolle durch die Stadt - bei Ausfall Nachsaat zur nächstmöglichen Pflanzperiode

  Zulassung je 100 – 150 m² großer Sukzessionsinseln im Abstand von mindestens 50 m untereinander

9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Randeingrünung sind je 120 m² Pflanzfläche 30 Sträucher einheimischer Pflanzen der Artenliste A als 2reihige frei wachsende Hecke unter Beachtung des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (SächsNRG) zu pflanzen.

(2) Festgesetzte straßenbegleitende Einzelbaumpflanzungen sind mit Bäumen der Artenliste A in der Pflanzqualität Hochstamm StU 16/18 cm, 3fach verpflanzt, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe vorzunehmen.

(3) Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestbegrünung von 1 Baum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche durch Erhalt eines vorhandenen Baumes oder durch Neuanpflanzung sicherzustellen.

(4) Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m² große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder Baumstreifen von 1,50 m Mindestbreite vorzusehen.

(5) An Kreuzungen und Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrsicht nach RASt 2006 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.

(6) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

(7) Für öffentliche Flächen ist mit dem Eingabeplan ein von einem fachkundigen Planer anzufertigender Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, welcher folgende Aussagen beinhaltet:
- Lage und Belagsmaterial geplanter befestigter Freiflächen,
- Lage, Material und Höhe geplanter Einfriedungen,
- Lage und Bepflanzung geplanter Grünflächen (mit Arten- und Größenangabe),
- Standort, Art und Größe von zu pflanzenden Bäumen.

(8) Festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

ARTENLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN (zu Festsetzungen unter I. Pkt. 9)

ARTENLISTE A – HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE GEHÖLZE (BÄUME UND STRÄUCHER)

Großkronige Bäume (heimische Arten)
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Fagus sylvatica - Rot-Buche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Quercus petraea - Trauben-Eiche
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Betula pendula - Sand-Birke
- Alnus glutinosa - Schwarz- Erle
- Salix fragilis - Bruch-Weide

Kleinkronige Bäume (heimische Arten)
- Acer campestre - Feldahorn
- Pyrus pyraster - Wildbirne
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Prunus padus - Trauben- Kirsche)
- Malus sylvestris - Holz-Apfel
- Salix caprea - Sal- Weide
- Sorbus aucuparia - Gem. Eberesche

Sträucher (heimische Arten)
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa spec. - Wild-Rosen
- Rubus idaeus - Himbeere
- Rubus fruticosus - Brombeere
- Salix spec. - Strauchweiden
- Sambucus recemosa - Roter Holunder
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Genista tinctoria - Färber-Ginster
- Prunus spinosa - Schlehe

Die Liste der Gehölze wird um Obstgehölze – Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss - ergänzt. Die Obstsorten für die Anlage von Streuobstwiesen gemäß ALE und Pomologen- Verein e.V. werden vorzugsweise empfohlen.

ARTENLISTE B – SONSTIGE GEHÖLZE

Sträucher
- Daphne spec. - Seidelbast
- Rosa spec. - Rosen
- Hibiscus spec. - Eibisch
- Forsythia spec. - Goldglöckchen
- Hydrangea spec. - Hortensien
- Rhododendron spec. - Rhododendron
- Lonicera spec. - Heckenkirschen
- Syringia vulgaris - Flieder
- Buddleja alternifolia - Sommerflieder

Gehölze für geschnittene Hecken
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Buxus spec. - Buchsbaum
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Cornus mas - Kornelkirsche

Gehölze für bodendeckende Pflanzungen
- Hedera helix - Gemeiner Efeu
- Hedera helix 'Conglomerata' - Felsen-Efeu
- Vinca minor / major - Immergrün
- Calluna vulgaris - Besenheide
- Hypericum calycinum - Johanniskraut

Gehölze für die Fassaden- und Mauerbegrünung (Schling- und Kletterpflanzen)
- Hedera helix - Gemeiner Efeu
- Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
- Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' - Selbstklimmender Wilder Wein
- Polygonum aubertii - Schlingknöterich
- Clematis spec. - Waldrebe
- Lonicera spec. - Waldgeißblatt
- Rosa spec. - Kletterrosen

Hingewiesen wird auf §40 BNatSchG – Nichtheimische, gebietsfremde und invasive Arten, insbesondere die Genehmigungspflicht für das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete ab dem 1. März 2020. Maßgeblich ist das Vorkommensgebiet II – Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland im Merkblatt des Landrats-amts Mittelsachsen, Abt. 23 Umwelt, Forst und Landwirtschaft, Ref. 23.7 Umweltfachaufgaben, Fachbereich 23.7.2 Naturschutz zur Verwendung von Gehölzen in Natur und Landschaft, Stand: 07.02.2012, aktualisiert 02/2015.

ARTENLISTE C – ARTENNEGATIVLISTE
- Cotoneaster spec. - insbesondere Bodendecker
- Chamaecyparis spec. - Scheinzypressen
- Juniperus spec. - Zypressengewächse
- Picea spec. - Fichten / Silber-/Blau-/Stechfichten
- Thuja spec. - Lebensbäume/Zypressengewächse

Diese Sorten sollten nur vereinzelt gepflanzt werden. Anhäufungen und Heckenausbildungen sollten – weil regions- und standortuntypisch, sterile Wirkung, biologisch weniger wertvoll – vermieden werden.

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

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(1) An Fassaden sind unabgemischte (z.B. reinweiß und tiefschwarz) und grelle Farbgebungen sowie hochglänzende Materialien unzulässig.

(2) Zur Eindeckung der Dächer sind nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien in gedeckten Farben grau (schiefer-, anthrazitfarben) oder rotbraun zu verwenden.

(3) Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

(4) Nebengebäude sind gestalterisch den Hauptgebäuden anzupassen.

2. WERBEANLAGEN

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, darunter je Betrieb höchstens eine freistehende, bis zu einer Größe der Ansichtsfläche von 2,0 m² zulässig.

(2) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

(1) Straßenseitige Vorflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. 40 % der Vorfläche sind zu begrünen.

3. EINFRIEDUNGEN

(1) Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m zulässig. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für ggf. erforderliche Lärmschutzwände.

(2) Maschendrahtzäune sowie in 1,25 m Höhe blickdichte Einfriedungen sind zu begrünen (Berankung bzw. Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzung).

III. HINWEISE

(1) Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Satzungsbestandteil. Für eine mit der Abfallsatzung des Landkreises Mittelsachsen konforme Abfallentsorgung sind mit 3achsigen Müllfahrzeugen anfahrbare Stellplätze für zugelassene Behälter als private Nebenanlagen vorzusehen.

(2) Vorhandener, als Hinweis dargestellter Leitungsbestand unterliegt dem jeweils rechtlich festgestellten Bestandsschutz.

(3) Natürlicher Boden, der im Rahmen der Bauvorhaben bewegt werden muss, ist gemäß § 202 BauGB mit dem Ziel der Folgenutzung in verwertbarem Zustand im Baugebiet zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahmen vor Ort einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Grün- und Parkflächen sind mit einer mindestens 20 cm hohen standorttypischen Bodenschicht vorzusehen.

(4) Das Vorhaben befindet sich grundsätzlich in einem Gebiet mit erhöhten Schwermetallgehalten im Boden gemäß § 12 Abs. 10 BBodSchV (geogene Hintergrundbelastung der Zschopauaue). Bei Eingriffen in den Boden ist daher darauf zu achten, dass der Anfall an Erdaushub minimiert (aushubsparende Bauweise) und dieser möglichst vollständig auf dem Baugrundstück zur Anpassung des Bauwerkes an das umgebende Gelände wieder eingebaut wird. Eine Verwertung von anfallendem Aushubmaterial außerhalb des Baustellenbereiches ist nur in Gebieten mit gleicher oder höherer Belastung möglich. Dazu ist, bezogen auf ein Bauvorhaben außerhalb des Grundstückes, eine Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Mittelsachsen vorzunehmen.

(5) Bodenfunde gemäß § 20 SächsDSchG sind bei einer Denkmalschutzbehörde meldepflichtig.

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

(7) Für die Errichtung baulicher Anlagen werden aufgrund der Geländevornutzung standortbezogene und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Baugrundbohrungen sind vor Bohrbeginn im Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Abteilung Geologie anzumelden und nach Bohrende sind die Bohrergebnisse dorthin mitzuteilen.

(8) DIN-Normen und VDI-Richtlinien können in den zumutbar nah gelegenen DIN-Auslegestellen Technische Universität Chemnitz Universitätsbibliothek, Normen-Infopoint, Straße der Nationen 62 in 09111 Chemnitz und Hochschule Mittweida (FH), Normen-Infopoint, Technikumplatz 17, 09648 Mittweida eingesehen werden. Damit sind Normaktualität und Vollständigkeit gewährleistet.

LAGE DES PLANGEBIETES M 1 : 10.000

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2017

SATZUNG

der Stadt Frankenberg/Sa. über den Bebauungsplan Nr. 18 „Zschopauaue / Landesgartenschau"

Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach §89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S.706) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Frankenberg/Sa. vom . .201 folgende Satzung der Stadt Frankenberg/Sa. über den Bebauungsplan Nr. 18 „Zschopauaue / Landesgartenschau", bestehend aus:
- der Planzeichnung (Teil A) M 1:1.000 und
- dem Text (Teil B)

in der Fassung vom 201 erlassen.

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

Frankenberg/Sa., den Bürgermeister Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Frankenberg/Sa. hat am 13.12.2017 unter Änderung vorangegangener Beschlüsse (Nr. 3.0-299/2014/1, Nr. 3.1-374/2015 und 3.1-625/2017/2) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Zschopauaue / Landesgartenschau" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frankenberg/Sa. Nr. 03/2018 am 16.02.2018.

   Frankenberg/Sa., den Siegel Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Auslegung der Vorentwurfsplanunterlagen mit Stand Januar 2018 in der Zeit vom 04.04.2018 bis zum 04.05.2018 nach Ankündigung im Amtsblatt Nr. 06/2018 der Stadt Frankenberg/Sa. vom 29.03.2018 durchgeführt.

   Frankenberg/Sa., den Siegel Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.03.2018. Die Behörden wurden aufgefordert, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bekannt zu geben.

   Frankenberg/Sa., den Siegel Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Frankenberg/Sa. hat am den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Dezember 2018 beschlossen, die zugehörige Begründung und den Umweltbericht vom Januar 2019 gebilligt und diese Planunterlagen gemeinsam mit den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie gem. § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

   Frankenberg/Sa., den Siegel Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Sprechzeiten der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtsblatt Nr. /201 der Stadt Frankenberg/Sa. am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom bis zum zusätzlich auf die Internetseite der Stadt Frankenberg/Sa. und die des zentralen Landesportals Bauleitplanung Sachsen eingestellt und darüber zugänglich gemacht.
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

   Frankenberg/Sa., den Siegel Bürgermeister

6. Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster wird innerhalb der Abgrenzung des Plangebietes bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzen im Plan wird nicht garantiert.

   Landratsamt Mittelsachsen,
   Referat Katasterfortführung und Datenbereitstellung
   Döbeln, den Siegel Referatsleiter

7. Der Stadtrat hat die Anregungen der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Frankenberg/Sa., den Siegel Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 201 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am Stadtrat als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

   Frankenberg/Sa., den Siegel Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Zschopauaue / Landesgartenschau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde ausgefertigt.

   Frankenberg/Sa., den Siegel Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Amtsblatt Nr. /201 der Stadt Frankenberg/Sa. am ortsüblich bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen für Vermögensnachteile durch diesen Bebauungsplan (§§ 39 – 42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

    Frankenberg/Sa., den Siegel Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde dem Landratsamt Mittelsachsen am angezeigt.

    Frankenberg/Sa., den Siegel Bürgermeister

GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

STADT FRANKENBERG / SA.

LANDKREIS MITTELSACHSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 18
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „ZSCHOPAUAUE/LANDESGARTENSCHAU"

BEARBEITUNGSSTAND : ENTWURF 12 / 2018

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS :
- TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000
- TEIL B - TEXT

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

GESCHÄFTSLEITUNG

BLATTGRÖSSE : 1605 x 890