

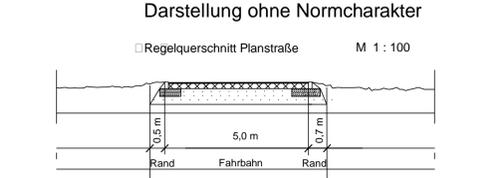
### Nutzungsschablone

|   |   |
|---|---|
| A | B |
| C | D |

A) Art der baulichen Nutzung mit Bezeichnung des Baugebiets  
 B) maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über der festgesetzten Fahrbahnoberkante der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche  
 C) Grundflächenzahl  
 D) Bauweise

### 2 Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB

| Zeichen | Erläuterung  |
|---------|--|
|         | Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung im räumlichen Geltungsbereich                                |
|         | Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung außerhalb räumlicher Geltungsbereich                         |
|         | bestehende Wohn- und Hauptgebäude  |
|         | bestehende Nebengebäude  |
|         | Überschwemmungsgebiet des Mülsenbachs (festgesetzt) mit Überschwemmungslinie Hochwasser HQ 100 |
|         | Überschwemmunggefährdeter Bereich des Mülsenbachs mit Überschwemmungslinie Hochwasser HQ 200   |
|         | Ver- u. Entsorgungsleitung unterirdisch  |
|         | Trinkwasserversorgungsleitung der WWZ  |
|         | Mischwasserkanal, z.T. mit Straßenerwässerung  |
|         | Gasversorgungsleitung der netz GmbH  |
|         | Fernmeldekabel der Dt. Telekom   |
|         | Versorgungsleitung oberirdisch   |
|         | Fermeldeleitung  |
|         | Energieversorgungsleitung  |
|         | Mast mit Umbindung E-Versorgung oberirdisch-unterirdisch                                       |



### Textlicher Teil

#### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Nr.1 BauGB, § 1 V u. VI V.m. IV u. IX, § 4 II u. III BauNVO)  
 1.2 Maße baulicher Nutzung (§ 9 Nr.1 u. III BauGB, § 10ff BauNVO)  
 1.3 Flächenzahl (§ 9 Nr.1 u. III BauGB, § 10ff BauNVO)  
 1.4 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Nr.2 BauGB, § 23 III BauNVO)  
 1.5 Höhenlage örtlicher Verkehrsflächen (§ 9 III BauGB)  
 1.6 Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Nr.21 BauGB)  
 1.7 Pflanzgebiete (§ 9 Abs.1 Nr.25a i.V.m. Nr.25b 1. Alt. BauGB)

1.8 Anpflanzen von Mittelhecken (§ 9 Abs.1 Nr.25a i.V.m. Nr.25b 1. Alt. BauGB)  
 1.9 Anpflanzen von Niederstrauchhecken (§ 9 Abs.1 Nr.25a i.V.m. Nr.25b 1. Alt. BauGB)  
 1.10 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)  
 2 Örtliche Bauvorschriften (§ 89 I Nr.1 SächsBO i.V.m. § 9 IV BauGB)

### 3 Textliche Hinweise

3.1 Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen  
 3.2 Baugrunduntersuchungen  
 3.3 Bodenschutz im Rahmen von Baumaßnahmen  
 3.4 Bauen im Erdbebengebiet  
 3.5 Vermessung  
 3.6 Kampfmittel  
 3.7 Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen  
 3.8 Anpflanzen von Einzelbäumen  
 3.9 Archäologie und Denkmalschutz  
 3.10 Schutz besonders oder streng geschützter Tierarten

3.11 Berührte Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden zu Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom 04.10.2016 bis 03.11.2016 (§ 13 II, S.1 Nr.3 BauGB; Schreiben vom 14.09.2016) aufgefordert. Auf Absehen von Durchführen der Bauarbeiten wurde hingewiesen (§ 13 II, S.2 BauGB).

### 1 Erläuterung zeichnerischer Festsetzungen gemäß Planeintrag

| Planzeichen | Planungsrechtliche Festsetzung   | Rechtsgrundlage  |
|-------------|--|--|
|             | 1.1 Art der baulichen Nutzung<br>Allgemeines Wohngebiet (WA)   | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB<br>§ 4 BauNVO                         |
|             | 1.2 Maß der baulichen Nutzung<br>Grundflächenzahl  | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB<br>§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO             |
|             | maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über der öffentlichen Verkehrsfläche                              | § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO                                     |
|             | 1.3 Bauweise<br>offene Bauweise  | § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB<br>§ 22 Abs.1 BauNVO                  |
|             | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  | § 22 Abs.2 BauNVO  |
|             | 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche  | § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB                                       |
|             | 1.4.1 Baugrenze  | § 23 Abs.1 BauNVO  |
|             | 1.4.2 Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Überschreitungen der Baugrenzen                                | § 23 Abs.3 S.3 BauNVO                                      |
|             | 1.4.3 Begrenzungspunkte zu 1.4.2   | § 23 Abs.3 S.3 BauGB                                       |
|             | 1.5 Örtliche Verkehrsflächen   | § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB                                      |
|             | 1.5.1 Straßenbegrenzungslinie  | Pflanzung von Sträuchern (Mittelhecke/flächig)             |
|             | 1.5.2 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung<br>öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsbenutzt | Pflanzung von Niederstrauchhecken                          |
|             | öffentliche Verkehrsfläche, Fußgänger- und Radfahrerbereich  | Pflanzung von Solitär- bzw. Obstbäumen                     |
|             | 1.11 Abgrenzung Räumlicher Geltungsbereich   | § 9 Abs.7 BauGB  |
|             | öffentliche Verkehrsfläche, Besucherparkplatz  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans |

### Pflanzliste Heckengehölze

| Wissenschaftlicher Name        | Deutscher Name           |
|--------------------------------|--------------------------|
| <i>Prunus spinosa</i>          | Schlehe                  |
| <i>Rosa canina</i>             | Hundsrose                |
| <i>B. sonnig bis schattig</i>  |                          |
| <i>Corylus avellana</i>        | Haselnuss                |
| <i>Crataegus spec.</i>         | Eingriffeliger Weißdorn  |
| <i>Ligustrum vulgare</i>       | Liguster                 |
| <i>Malus sylvestris</i>        | Holzappel                |
| <i>Pyrus pyrastr</i>           | Holzbirne                |
| <i>Prunus padus</i>            | Traubenkirsche           |
| <i>Salix caprea</i>            | Salweide                 |
| <i>Sambucus nigra</i>          | Schwarzer Holunder       |
| <i>Viburnum opulus</i>         | Gewöhnlicher Schneeball  |
| <i>C. überwiegend schattig</i> |                          |
| <i>Carpinus betulus</i>        | Hainbuche                |
| <i>Crataegus laevigata</i>     | Zweigriffeliger Weißdorn |
| <i>Fagus sylvatica</i>         | Rotbuche                 |
| <i>Fraxinus alnus</i>          | Faulbaum                 |
| <i>Lonicera nigra L.</i>       | Schwarze Heckenkirsche   |
| <i>Sambucus racemosa</i>       | Hirschholunder           |

### Pflanzliste mittelkronige Laubbäume und Obstbäume

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name |
|-------------------------|----------------|
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche      |
| <i>Salix caprea</i>     | Salweide       |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche      |
| <i>Malus spec.</i>      | Malus spec.    |
| <i>Prunus spec.</i>     | Prunus spec.   |
| <i>Pyrus communis</i>   | Pyrus communis |

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZ90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1593)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d. Fassung d. Bekanntmachung v. 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186) Zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)

3.2 Berührte Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden zu Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom 04.10.2016 bis 03.11.2016 (§ 13 II, S.1 Nr.3 BauGB; Schreiben vom 14.09.2016) aufgefordert. Auf Absehen von Durchführen der Bauarbeiten wurde hingewiesen (§ 13 II, S.2 BauGB).

Mülsen, den \_\_\_\_2022  
Der Bürgermeister

4. Unter Berücksichtigung eingegangener Stellungnahmen und Hinweise wurde die Planung überarbeitet und im Regelverfahren fortgeführt (Beschluss Gemeinderat Nr. 06/2017). Der Entwurf des Bebauungsplans „Rathausweg“ mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 13.01.2017 und Begründung mit Umweltbericht vom 13.01.2017 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 06.02.2017 gebilligt und die Beteiligung der Bürger, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beschlossen (Beschluss-Nr. 07/2017). Die Entwurfsunterlagen, bekanntgemacht am 25.02.2017 im Mülsengrundriker, haben vom 07.03.2017 bis 06.04.2017 während der Dienstzeit öffentlich ausliegen. (Anschreiben TÖB mit Schreiben vom 17.02.2017).

Mülsen, den \_\_\_\_2022  
Der Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 vorgebrachte Bedenken und Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange geprüft, erörtert und mit Beschluss-Nr. 58/2017 die Abwägungsentscheidung getroffen. Das Ergebnis der Abwägung ist den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.07.2017 mitgeteilt worden.

Mülsen, den \_\_\_\_2022  
Der Bürgermeister

6. In der Folge der weiteren Entwicklung wurde der Plan vor dem Satzungsbeschluss geändert. Daher ist er lt. § 4a III BauGB erneut auszulegen. In Anwendung des § 245c Abs. 1 Satz 1 BauGB (neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3633)) wird das Verfahren nach dem vor dem 13.05.2017 geltenden Vorschriften des BauGB, der BauNVO und der PlanZ90 gem. § 4 der Bezeichnung unter „Rechtsgrundlagen“ auf der Planurkunde fortgeführt.

Mülsen, den \_\_\_\_2022  
Der Bürgermeister

7. Die geänderte Entwurfsfassung des Bebauungsplans „Rathausweg“ mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 14.05.2021 und die Begründung mit dem Umweltbericht vom 14.05.2021 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.06.2021 gebilligt und erneut die Beteiligung der Bürger, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden mit Beschluss-Nr. 28/2021 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Mülsen, dem Mülsengrundriker, am 31.07.2021 im Mülsengrundriker, (Anschreiben TÖB mit Schreiben vom 16.07.2021).

Mülsen, den \_\_\_\_2022  
Der Bürgermeister

8. Entwurfsunterlagen haben vom 09.08.2021 bis zum \_\_\_\_2021, während der Dienstzeit öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte bis zum 13.08.2021.

Mülsen, den \_\_\_\_2022  
Der Bürgermeister

9. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.10.2021 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange geprüft, erörtert und mit Beschluss-Nr. 59/2021 die Abwägungsentscheidung getroffen. Das Ergebnis der Abwägung ist den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.10.2021 mitgeteilt worden.

Mülsen, den \_\_\_\_2022  
Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan „Rathausweg“ mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 17.09.2021 wurde mit Beschluss-Nr. 93/2021 vom Gemeinderat am 13.12.2021 als Sitzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht vom 17.09.2021 wurde mit selber Beschluss-Nr. gebilligt.

Mülsen, den \_\_\_\_2022  
Der Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan „Rathausweg“ mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 17.09.2021 als Sitzung Satzungsbeschluss 85-Nr. 93/2021 des Gemeinderats vom 13.12.2021 wird hiermit ausgesetzt.

Mülsen, den \_\_\_\_2022  
Der Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplans „Rathausweg“ mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 17.09.2021 als Sitzung sowie die Stellen, bei der Satzung, Begründung mit Umweltbericht vom 17.09.2021 und zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann einsehbar sind und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Mülsengrundriker am 22.01.2022 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängeln der Abwägung sowie ihre Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und auf Fälligkeit und Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am 22.01.2022 in Kraft getreten.

Mülsen, den \_\_\_\_2022  
Der Bürgermeister

### Satzung über den Bebauungsplan

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. Juni 1980 (BGBl. I 1980 S. 341), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i.V.m. § 4 Abs. 2 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), die zuletzt durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist, erlässt der Gemeinderat der Gemeinde Mülsen den Bebauungsplan „Rathausweg“ mit zeichnerischem und textlichem Teil.

Der Bebauungsplan „Rathausweg“ besteht aus seinem zeichnerischen und textlichem Teil. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus seinem zeichnerischen Teil (M 1:500). Der Bebauungsplan „Rathausweg“ tritt mit seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Mülsen, den \_\_\_\_2022  
Der Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

Bezeichnung und grafische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters werden mit Stand vom \_\_\_\_2022 best. ätig. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wurde nicht geprüft.

Mülsen, den \_\_\_\_2022  
Der Bürgermeister

### 2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dächer (§ 89 I Nr.1 SächsBO i.V.m. § 9 IV BauGB)  
 (1) Zulässig sind Flachdächer sowie Dächer mit Dachneigungen bis höchstens 70° (gemessen zur Waagerechten). Asymmetrische und in sich unterschiedlich abgewinkelte Ausführungen bzw. in der Höhe versetzte Dachseiten sind zulässig.  
 (2) Gerundete, gekrümmte bzw. gebogene Dachformen (z.B. Bogen-, Tonnen- oder Halbtonnendach) sowie Dachformen mit zwei oder mehreren parallelen Dachrinnen (z.B. Sheddach) sind unzulässig.  
 (3) Solaranlagen mit den entsprechenden Dachkollektoren sowie Gründächer sind allgemein zulässig. Die Solaranlagen sind bis höchstens 70° (gemessen zur Waagerechten) auf der Dachfläche zu montieren.  
 (4) Dachdachelemente in den Farben gelb, orange und violett sowie aus grellen, selbstleuchtenden und/oder reflektierenden Materialien oder in derartiger Ausführung sind unzulässig. Dachdachelemente in blauer und grüner Farbe können zugelassen werden.

2.2 Fassaden (§ 89 I Nr.1 SächsBO i.V.m. § 9 IV BauGB)  
 (1) Außenwände, einschließlich ihrer Anstriche und Verkleidungen, von Gebäuden, ausgenommen Nebengebäude, sind in hellen Farbönen (Remissionswert von 50 - 90 %) auszuführen. Anstriche und Verkleidungen dürfen auf maximal 15% der Fassadenoberfläche sowie bei Nebengebäuden auch in dunkleren Farbönen (Remissionswert mindestens 10 %) ausgeführt werden.  
 (2) Grelle, selbstleuchtende und/oder reflektierende Farben und Materialien sind unzulässig.

2.3 Einfriedigungen (§ 89 I Nr.4 SächsBO i.V.m. § 9 IV BauGB)  
 (1) Einfriedigungen sind maximal 1,8 m Höhe, Sockelmauem bis zu max. 0,5 m Höhe zulässig.  
 (2) Einfriedigungen in geschlossener Ausführung, ausgenommen Hecken sind unzulässig.  
 (3) Ein Anstrich der Einfriedigungen in grün, selbstleuchtenden und/oder reflektierenden Farben ist nicht zulässig.

2.4 Werbeanlagen (§ 89 I Nr.1 SächsBO i.V.m. § 9 IV BauGB)  
 (1) Werbeanlagen sind nur für ortsnähe Betriebe zulässig. Sie dürfen auf den Gebäudewandflächen angebracht werden. Dabei darf ihre Höhenlage die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten. Darüber hinaus sind durch freistehende Werbeanlagen bis zu einer Fläche von 4 m² zulässig. Diese dürfen eine maximale Höhe von 6 m nicht überschreiten.  
 (2) Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dachflächen bzw. Werbeanlagen, die mit wechselndem oder bewegtem Licht angestrahlt werden, aussenden und/oder betrieblen werden.

Mülsen, den \_\_\_\_2022  
Der Bürgermeister

| Nr. | Planzeichnung / Änderungen                   | Datum,      | Name    | geprüft am, | Name |
|-----|--|-------------|---------|-------------|------|
| 1   | Entwurf                                      | 12.08.2016, | Leißner | 12.08.2016, | Zahn |
| 2   | Entwurf                                      | 13.01.2017, | Leißner | 13.01.2017, | Zahn |
| 3   | Entwurf der erneuten Auslegung gem. § 4a III | 14.05.2021, | Leißner | 14.05.2021, | Zahn |
| 4   | Satzungsfassung                              | 17.09.2021, | Leißner | 17.09.2021, | Zahn |

Träger der Planungshoheit: **Gemeinde Mülsen St. Jacober Hauptstraße128 08132 Mülsen**

Entwurfsverfasser: **Umweltplanung Zahn und Partner GBR**  
 Am Dr.-Dines-Denkmal 1, 08485 Lengdenfeld  
 Tel. 0800 897 897 8

17.09.2021  
Datum, Unterschrift

17.09.2021  
Datum, Unterschrift

Projekt: **Bebauungsplan „Rathausweg“**

Ortsteil **Thurm**

Karte: **Bebauungsplan mit zeichnerischem und textlichem Teil**

Karten-Nr.: **1** Maßstab: **1 : 500** Datum: **08.09.2016**