



1 Erläuterung zeichnerischer Festsetzungen gemäß Planeintrag

| Planzeichen | Planungsrechtliche Festsetzung | Rechtsgrundlage |
|-------------|--|---------------------------|
| | 1 Art der baulichen Nutzung | § 9 I Nr. 1 BauGB |
| | 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) | § 4 BauVO |
| | 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | § 1 IV BauVO |
| | 1.2.1 Begrenzungspunkte zu Textfestsetzung 1 (3) | § 9 I Nr. 8 BauGB |
| | 2 Maß der baulichen Nutzung | § 9 I Nr. 1 BauGB |
| | Grundflächenzahl | § 16 II Nr. 1 BauVO |
| | maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen | § 16 II Nr. 4 BauVO |
| | maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse | § 16 II Nr. 3 BauVO |
| | 3 Bauweise | § 9 I Nr. 2 BauGB |
| | offene Bauweise | § 22 I BauVO |
| | nur Einzelhäuser zulässig | § 22 II BauVO |
| | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 22 III BauVO |
| | 4 Überbaubare Grundstücksfläche | § 9 I Nr. 2 BauGB |
| | Baugrenze | § 23 I BauVO |
| | 5 Fläche mit Ausschluss von Nebengebäuden | § 23 V BauVO |
| | 6 Verkehrsflächen | § 9 I Nr. 11 BauGB |
| | 6.1 Straßenbegrenzungslinie | |
| | 6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsbefähigt | |
| | 6.3 private Verkehrsfläche | |
| | 6.3.1 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Notfahr- und Erschließungssicherungsweg | |
| | 6.3.2 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Notfahrweg | |
| | 7 Fläche für Stellplätze | § 9 I Nr. 4 BauGB |
| | 8 Fläche für Fahr- und Gehrechte | § 9 I Nr. 21 BauGB |
| | 9 Fläche für die Abwasserbeseitigung | § 9 I Nr. 14 BauGB |
| | 9.1 Fläche zur Versickerung v. Niederschlagswasser | |
| | 9.2 Fläche zur Versickerung und temporären Rückhaltung v. Niederschlagswasser | |
| | 9.3 Fläche zur temporären Rückhaltung v. Niederschlagswasser | |
| | 10 Ver- und Entsorgungsleitungen | § 9 I Nr. 13 BauGB |
| | Ver- bzw. Versorgungsleitungen, unterirdisch geplant | |
| | Trinkwasserversorgungsleitung | |
| | Energieversorgungsleitung | |
| | Versorgungskabel | |
| | Schmutzwasserkanal | |
| | Regenwasserkanal | |
| | 11 private Grünfläche | § 9 I Nr. 15 BauGB |
| | 11.1 private Grünfläche Zweck: privater Erholungsraum | |
| | 12 Pflanzenerhaltungfläche | § 9 I Nr. 25b BauGB |
| | 13 Anlagen von Bepflanzungen | § 9 I Nr. 25a / 25b BauGB |
| | 13.1 Anpflanzen einer Hochecke | |
| | 13.2 Anpflanzen von Niedertrauchhecken (Pb 2 - Pb 6) | |
| | 14 Fläche für Wald | § 9 I Nr. 18 BauGB |
| | 15 Abgrenzung Räumlicher Geltungsbereich | § 9 VII BauGB |

2 Nachrichtliche Übernahmen § 9 VI BauGB

| Zeichen | Erläuterung |
|---------|--|
| | Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung im räumlichen Geltungsbereich |
| | Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung außerhalb räumlicher Geltungsbereich |
| | bestehende Wohn- und Hauptgebäude / Nebengebäude |
| | Ver- u. Versorgungsleitung unterirdisch |
| | Schmutzwasserkanal (Anschlusskanal an Kanalsystem der WZ) |
| | Regenwasserkanal (Hauptanschlusskanal an Versickerungsanlage Gesamtstandort) |
| | Fernmeldekabel der Deutschen Telekom |
| | Eltversorgungsleitung der Mittelst Strom |
| | Gasversorgungsleitung der netz GmbH |
| | Verkehrsflächen in dem BPP "Rathausweg" + "Oberer Rathausweg" |
| | Waldabstandsgrenze |
| | Überschwemmungsgebiet des Mülsenbachs (festgesetzt) mit Überschwemmungslinie Hochwasser HQ 100 |
| | Überschwemmungsgefährdeter Bereich des Mülsenbachs mit Überschwemmungslinie Hochwasser HQ 200 |
| | Kulminations- bzw. Scheidelinie der Hangneigen des Mühlbergs im Plangebiet anhand örtlicher Geländemessungen |
| | ermittelte Grenze des Kulminationsbereichs des Mühlbergs im Plangebiet anhand örtlicher Geländemessungen |
| | ermittelte Grenze des Tiefenbereichs des Talzugs des Mülsenbachs im Plangebiet anhand örtlicher Geländemessungen |

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baumutzungsverordnung 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. 1991 I S. 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 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Pflanzliste Heckegehölze

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | C | Z |
|-------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
| A überwiegend sonnig | Besengrün | C überwiegend schattig | Zweigflügeliger Weißdorn |
| Cytisus scoparius | Besengrün | Craetagus laevigata | Faulbaum |
| Rhus typhina | Besengrün | Frangula alnus | Schwarze Heckenkirsche |
| Salix aurita | Oh-Weide | Malus communis | Apfel |
| B sonnig bis schattig | Berberitze (Sauerdom) | Lonicera xylosteum L. | Rote Heckenkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuss | Sambucus racemosa | Hirtsholunder |
| Prunus domestica | Steinobst | Quercus petraea | Traubeneiche |
| Ligustrum vulgare | Liguster | Quercus robur | Stieleiche |
| Prunus laurocerasus | Laubrose | Salix caprea | Salweide |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn | Sorbus aucuparia | Schwarze Holunder |
| Salix caprea | Salweide | Tilia cordata | Winterlinde |
| Sambucus nigra | Schwarze Holunder | Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball | | |

Pflanzliste Laubbäume

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name |
|-------------------------|-------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Malus communis | Apfel |
| Pyrus communis | Birne |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Schwarze Holunder |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Regelquerschnitt Planstraße



Textlicher Teil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 u. 8 BauGB, §§ 1, 4, 13 u. 13a BauVO)
 - In allen Teilen des WA sind von den in § 4 II BauVO aufgeführten Nutzungen nur Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauVO, die keine Mitarbeiter beschäftigen, allgemein zulässig. In den mit WA1 und WA2 bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind darüber hinaus allgemein zulässig
 - der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 II Nr. 2 BauVO) sowie
 - Anlagen für gesundheitliche, kulturelle und kirchliche Zwecke (§ 4 II Nr. 3 BauVO) sowie
 - Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauVO, die Mitarbeiter beschäftigen.
 - Ausnahmsweise zulässig in den mit WA1 und WA2 bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden (§ 4 II Nr. 2 BauVO) und
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 III Nr. 2 BauVO) und
 - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 III Nr. 3 BauVO).
- Nordwestlich der Trennlinie zwischen den Zonen A und B gemäß Planeintrag im WA1 sind Wohngebäude gemäß Abs. 1 nur mit Wohnungen für alle 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 BauVO ausnahmsweise zulässig.
 - Alle anderen in § 4 II und III BauVO aufgeführten Nutzungen sind in allen Baugebieten unzulässig.
- Maße baulicher Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 16f BauVO)
 - Grundsätze (§ 16 II Nr. 1, § 19 IV BauVO)
 - Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche auf den jeweiligen Baugrundstücken in den mit WA1 und WA 2 bezeichneten Teilen des Baugebiets ist nur für notwendige Garagen, Carports und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,5 zulässig.
 - Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche auf den jeweiligen Baugrundstücken in den 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 I und V, § 18 I BauVO)
 - 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 deren „Oberkante“ festgesetzt. Der Begriff „Oberkante“ bezeichnet dabei den oberen Abschluss prägender Bauteile der baulichen Anlagen (z.B. Dachfirst, Attika bei Flachbauten, Fahrstuhlstütze) 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 Wasserleitung 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 unterirdischen Bestandsgebäuden. Dies gilt gleichermaßen für die Sanierung von unterirdischen Bestandsgebäuden.
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 V BauVO)
 - 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 BauVO unzulässig, die Gebäude sind und über der Erdgiegelle liegen sowie Nebenanlagen mit Feuerstätten. Dies gilt gemäß Satz 2 auch für Garagen i.S. von § 12 BauVO.
- Flächen die mit Fahr- und Gehrechten zu belasten sind (§ 9 I Nr. 21 BauGB)
 - Flächen die mit Fahr- und Gehrechten zu belasten sind (§ 9 I Nr. 21 BauGB)
 - mit Planzeichen 7 in der Planzeichnung bezeichnete Fläche FG1 ist mit einem Fahr- und Gehrecht zugunsten 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 wasserundurchlässigem Material zu befestigen (z.B. wasserundurchlässige Pflastersteine, Schotter, Schotterrasen, Rasengriffe, Rasengründe, 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 Pa 1 bezeichneten Fläche sind anstehende Bäume und Sträucher auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen Nachpflanzungen in gleicher Art zu ersetzen. Vegetationsstreife Bodenflächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.
- Pflanzgebote (§ 9 I Nr. 25 a und b BauGB)
 - Anlegen einer Hochecke (§ 9 I Nr. 25 a und b BauGB)
 - Innerhalb der mit Pb 1 bezeichneten Fläche ist eine Hochecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste „Heckegehölze“ anzulegen.
 - Die Pflanzbreite soll mindestens 30 Gehölze je 100 m², die Pflanzbreite mindestens 3 m betragen.
 - Freiblebende Bodenflächen sind mit Landschaftsrasen der Mischung RSM 8.x zu begrünen.
 - Anlage einer Niedertrauchhecke
 - Innerhalb der mit Pb 2 bis Pb 6 bezeichneten Flächen ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste „Heckegehölze“ anzulegen.
 - Innerhalb der Fläche 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 Landschaftsrasen der Mischung RSM 8.x zu begrünen.
 - Innerhalb der Fläche Pb 6 ist die Anlage von bis zu zwei, entsprechend Textfestsetzung 1.5 wasserundurchlässig befestigten Durchlässen mit maximal 4 m Breite für Grundstückszufahrten zulässig.
- Privater Erholungsraum
 - Innerhalb der mit Zweckbestimmung „Privater Erholungsraum“ festgesetzten Grünfläche sind Gehölzgruppen aus Baum und Sträuchern 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.
- Anpflanzen von Einzelbäumen (Po 1)
 - Auf den Baugrundstücken des WA 3 ist ein heimischer und standortgerechter mindestens mittelkröniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, 2 x u. mit Ballen, SHU 12 - 14 cm) je angrenzende 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 Ausbauten bzw. in der Höhe versetzte Dachneigungen zulässig.
 - Gerundete, gekrümmte bzw. gebogene Dachformen (z.B. Bogen-, Tonnen- oder Halbtrommendach) sowie Dachformen mit zwei oder mehreren parallelen Dachfirsten (z.B. Sheddach) sind unzulässig.
 - Von Absatz 1 abweichend, sind im WA 2 ausschließlich Satteldächer sowie Zwerch- und Kreuzdächer mit beidseitig gleichen Dachneigungen zwischen 35° 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.
 - Dachneigungen in den Farben gelb, orange und violett sowie aus grünem, selbstleuchtenden und/oder reflektierenden Materialien oder in derartigen Ausführung sind unzulässig. Dachneigungen in brauer 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 in Fassadenoberfläche sowie bei Nebengebäuden auch in dunkleren Farbtönen (Remissionswert mindestens 10 %) ausgeführt werden.
 - Greile, selbstleuchtende und/oder reflektierende Farben und Materialien sind unzulässig.
- Einfriedungen, Gestaltung unbauter 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 ein bis zu 50 cm breiter befestigter Streifen im Traubereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).
- Werbeanlagen (§ 89 I Nr. 1 SächsBO i.V.m. § 9 IV BauGB)
 - Werbeanlagen sind nur für ortsanpassige Betriebe zulässig. Sie dürfen auf den Gebäudewandflächen angebracht werden. Dabei darf die Höhenlage die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten. 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, aussenden und / oder betrieben werden.

3 Textliche Hinweise

- Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen
 - Sollten während der Durchführung des Vorhabens konkrete Anhaltspunkte den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Altlast ergeben bzw. verursacht werden, so ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfall, Altlasten, Bodenschutz (untere Abfall- u. Bodenschutzbehörde) des Landratsamtes Zwickau, Zum Stempelatz 7, 08412 Verdau, Tel. 0375/4402-26270 gemäß Anzeigepflicht des § 13 SächsKvBodSchG unverzüglich zu informieren.
 - Sofort von diesem Anzeichen schädlichen Boden- und/oder Grundwasserseveränderungen Gefahren ausgehen und die öffentliche Sicherheit und Ordnung bedroht wird, kann die Behörde nach § 9 BbodSchG Maßnahmen treffen, die ihr nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der Gefahrenabwehr erforderlich erscheinen und die weitere Verfahrensweise festlegen. 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 Bauaufwendungen ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen des Untergrunds und des Erdraumbaus, wie Schadstoffeintrag oder Vermischung mit Altlasten vermieden werden (z.B. Lagerung von Bauabfällen getrennt vom Bodenerd).
- Baugrunduntersuchungen
 - Geologische Untersuchungen und zugehörige Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LULUG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 9 GeoDG). Spätestens drei Monate nach Abschluss der geologischen Untersuchung sind dabei gewonnene Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile etc.) und spätestens sechs Monate nach Abschluss Beurteilungen (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an das LULUG zu übermitteln (§ 9, 10 GeoDG; § 15 SächsKvBodSchG).
 - Informationen zu Anzeige sowie Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter www.lulug.sachsen.de/Link_Daten_und_Sammlungen verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „LEBA_Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/leba/>). Zudem sind bei der Durchführung von Aufschlussarbeiten die Regelungen des Lagerstättengesetzes zu beachten (LULUG - 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 entnehmen, alter Erdbeeren Boden zu untersuchen und die Anforderungen entsprechend zu lagern. Die Grundsätze 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 unbelasteten Ober- und Unterbodens auf den Eingriffgrundstücken ist anzustreben. Eine Übersichtung von Böden mit bisher weitgehend ungestörtem Profilaufbau ist nur dann zulässig, wenn es aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Soweit auf den privaten Baugrundstücken Terrasserisierungen vorgenommen werden, sind dauerhaft entstehende Böschungen möglichst unverzüglich zu begrünen.
- Bauen im Erdbebenzone
 - Die Gemeinde Mülsen liegt in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R (Erdbebenzonenkarte der ehemaligen DIN V 148-2005-4). Die Vorgaben der Erdbebenzone 1 sind zu beachten. Die Erdbebenzone 1 ist deshalb im Plangebiet zu beachten. Plangebiet befindet sich darüber hinaus in der Frosteinwirkungszone III nach Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSO 12).
- Vermessung
 - Lt. § 6 III SächsVermKatG hat der Eigentümer die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster unverzüglich, spätestens zwei Monate nach Abschluss der Maßnahme, für nach dem 24.06.1991 abgebrochene, neu errichtete, in ihren Außenmaßen oder in ihrer Nutzung veränderte Gebäude oder 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 (§ 4 SächsVermKatG). Veränderung, Beschädigung, Entfernung u.ä. von Vermessungs- und Grenzmarken sind Ordnungswidrigkeiten (§27 SächsVermKatG).
- Kampfmittel
 - Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind Sie verpflichtet diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung). 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 Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.
- Radonvorsorge
 - Außerhalb festgelegter Radonvorsorgegebiete soll dem vorsorgenden Schutz vor Radon generell zu beachten. Radonkonzentration gemittelt werden. In der Broschüre „Radonrisikomaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/baub/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 Löschwasserentnahmestellen müssen für die Feuerwehr Zufahrten vorhanden sein, die den Anforderungen des DIN 14000 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ genügen. Das gilt analog für Zufahrten zu geplanten Objekten (Gebäude / ähnl. bauliche Anlagen), Spermposten, -balken, Schranken u. dgl. im Zuge der Feuerwehrzufahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die sich mit Dreikant des Überwurftdrantenschlüssels (DIN 32223) oder Feuerwehrschielle öffnen lassen.
 - Zur Senkung des Anfalls oberflächig bzw. über die entsprechende Entwässerungsanlage einfließenden Niederschlagswassers wird die Errichtung von Zisternen auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sowie von Gründächern auf Haupt- und Nebengebäuden empfohlen.
 - Bei Baumpflanzungen ist gemäß FGSV-Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ Ausgabe 2013, Abschnitt 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 Oberlaube) bedürfen nach § 12 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
 - Der Umgebungsschutz i.S. § 2 III Nr. 1 SächsDSchG ist zu beachten (betrifft vorrangig Bauliche südwestlich des Vierseithofs). Zur Wahrung der historischen und örtlichen Authentizität von Kulturdenkmälern sind alle bau- und landschaftsgestaltenden Maßnahmen in ihrer unmittelbaren Umgebung gemäß § 12 II SächsDSchG 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 Bebauungsplans (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder 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 (LIA) dennoch archäologische Funde oder Befunde auftreten, besteht dafür eine Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Archäologie, Tel. 0351/89266631. Am Bau beteiligte Firmen sind vor Bauausführung über die Meldepflicht von Bodenfunden zu informieren.
- Dach- und Fassadenbegrünung / Nutzung regenerativer Energien
 - Die Anbringung entsendener Dach- und Fassadenbegrünungen wird ausdrücklich empfohlen. Sie dienen der Minimierung des grundstückbezogenen 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 zu berücksichtigen. Bei der Ausführung der Maßnahme sind zu beachten: Im Fall einer ermittelten möglichen Betroffenheit (Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wie z.B. Nester, Eierschalen, Kotpuren oder anliegende Vögel oder Fledermausen) sind im Zuge einer artenschutzrechtlichen Prüfung in Vorbereitung der geplanten Maßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte zu den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu ermitteln und auszuräumen.
 - Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Zwickau, Zum Stempelatz 7, 08412 Verdau, Tel. 0375/4402-26233 ist rechtzeitig abzustimmen, mit welchen geeigneten Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenbeschränkung, Umsetzung von Tieren, Ersatzquartiere) die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote überwunden werden können. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich.
- Anlage artreicher Wiesen
 - Artreiche Wiesen können sich nur auf nährstoffarmen Standorten entwickeln. Gegebenenfalls ist in Teilbereichen das Abtragen und Abtransport von nährstoffreichem Oberboden erforderlich. Dies erfolgt durch Aufreien der Grasnarbe in drei 2m breiten Streifen in Ost-West-Richtung und Ansatz mit regionalem Saatgut (Magerrasenmischung) oder alternativ Mähgutunterbringung von anderen extensiv bewirtschafteten Flächen aus der Region. Alternativ kann das Abtragen des Kulturbodens durch Bemischen von Bodenaushub erfolgen.
 - Sofort auf relativ nährstoffreichem Boden ausgelegt wurde, sollte in den ersten Jahren bis zu 3 mal jährlich gemäß und das Mähgut entfernt werden, um den Boden auszuheilen (Nährstoffzucht). Danach ist die Schnittentfernung auf 1 bis 2 Schritte / Jahr, möglichst nicht vor Mitte Juni, zu reduzieren. Gemähte Magerrasen sind gegen Trittschneepflicht. Ein Betreten sollte daher nach der Mahd stark eingeschränkt erfolgen.

3.14 Pflegehinweise Hecken
Der Schnittzeitpunkt hat zum Schutz hier lebender Tierarten nur zwischen Anfang November bis Ende Februar zu erfolgen. Es sollte nur ca. 1/3 der Gesamtlänge abschnittweise auf den Stock gesetzt werden. Wichtig für die Erhaltung der niederrwachsenden 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 einrücken. Einzel stehende dürre Sträucher sollten als Sitzwarten für Vögel stehen lassen.

Hochecken
Im Mittel alle 5-8 Jahre, bei flüchtigen Auftreten von durchsetzbaren Lücken in Vegetationszeit ggf. auch früher. Vor allem die ausschlagkräftigen Arten wie Hasel bzw. Traubeneicken zurückschneiden. Weiß- und Schwarzdorn sowie Hundrose wegen ihrer hervorragenden Habitatfunktionen schonen.

Satzung über den Bebauungsplan

Nach § 10 des Baugesetzbuches vom 23.06.1960 (BGBl. I 1960 S. 341), neugefasst durch Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) i.V.m. § 4 II der Sächsischen Gemeindeordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Mülsen am 09.09.2024 den Bebauungsplan Wohngebiet „Mühlberg“, Ortsteil Thurm als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Mühlberg“, Ortsteil Thurm besteht aus seinem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil vom 21.08.2024.

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

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

- Siegel -
Mülsen, den ____2024
Michael Franke, Bürgermeister Gemeinde Mülsen

Verfahrensvermerke