

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange

zur Stellungnahme sowie zur Bekanntgabe vom notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der

Umweltprüfung aufgefordert worden.

und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 15.05.2020 gemäss § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB

Verfahrensvermerke

. Aufstellungsbeschluss 7/20/0071 für den Bebauungsplan "Am Meerchenwald",

gefasst am 03.03.2020 und ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt

Meerane am 21.03.2020 sowie im Internet und auf der Homepage der Stadt Meerane.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.11.2020 bis 22.12.2020 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jederman schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.11.2020 im Amtsblatt der Stadt Meerane sowie auf dem Beteiligungsportal Sachsen bekannt gemacht worden. Die Auslegungsunterlagen wurden am 23.12.2020 zu den Akten genommen.

Bürgermeister

5. Die überarbeiteten Planunterlagen wurden durch den Stadtrat auf seiner Sitzung am 13.10.2020 mit

ligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 beschlossen.

Beschluss 7/20/0115 bestätigt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Betei-

8. Die Planzeichnung mit Text wurde nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie der während der Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 27.04.2021 als Satzung vom

Professor Dr. L. Ungerer

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Mass der baulichen Nutzung

FD/SD, ZD < 38°

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1Nr. 15 BauGB

Vorhandene Bebauung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

Grundflächenzahl

Ausgeschlossen sind:

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Anzahl der Vollgeschosse

dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Einfamilienhaus

nur Einzelhäuser zulässig

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsberuhigter Bereich

Private Grünfläche

zu erhaltender Baum

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz,

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Denkmalgeschütztes Objekt gem. Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen

bestehende Flurstücksgrenzen

zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

des Bebauungsplanes

Allgemeines Wohngebiet

• die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes

Ebenfalls nicht zulässig sind Windkraftanlagen und Freiflächenphotovoltaikanlagen;

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg)

• die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle,

die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerb

sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Analgen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und

9. Die Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden sowie Bürger, die Anregungen oder Bedenken erhoben haben, wurden mit Schreiben vom 29.04.2021 über den ergangenen

Meerane, den 30.04.2021 Professor Dr. L. Ungerer

10. Vorlage des Bebauungsplanes mit Begründung bei der zuständigen Anzeige- bzw. Genehmigungsbehörde am 18.05.2021.

Meerane, den 26.08.2021

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.07.2021, AZ.: 1462-621.41.02103

Professor Dr. L. Ungerer Meerane, den 26.08.2021

12. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde

Professor Dr. L. Ungerer Meerane, den 26.08.2021

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.09.2021 im Amtsblatt und auf der Homepage der Stadt Meerane bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen

von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.09.2021 in Kraft getreten.

Meerane, den 11.09.2021 Bürgermeister

Textteil (Teil B)

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB § 9 Abs.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA, § 4 BauNVO Ausgeschlossen sind:

- die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemien zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften;

- die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;

 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen;

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 18, 19 und 20 BauNVO

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossanzahl wird mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß begrenzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird auf 9,50 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses.

§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Grenzabstände richten sich nach der SächsBO.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen mmit direkter Zufahrt von der Verkehrsfläche müssen mindestens 5,00 m von der verkehrlichen Erschließungsfläche entfernt sein., wenn keine

unterbrechungsfreie Zufahrt möglich ist.

Nicht zulässig sind der Eigenversorgung des Gebietes dienende - Windkraftanlagen und

Carpinus betulus

Viburnum opulus

Rosa canina

Prunus avium

- Freiflächen-Fotovoltaikanlagen;

5. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1, Nr. 25 a, b BauGB

Private Grünflächen und Anlagen Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind zu erhalten. Die ausgewiesene Grünfläche ist zu pflegen und zu strukturieren und ggf. durch Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der Pflanzliste zu ergänzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen haben ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und sind dem entsprechend zu unterhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen bzw. hausgärtnerisch zu nutzen. Auf die Anpflanzung von ortsuntypischen Koniferen und Nadelbäumen ist zu gunsten der Anpflanzung einheimischer Laub- und Obstgehölze zu verzichten.

Hainbuche

Vogelkirsche

Für die Pflanzung sind die heimischen Gehölze gemäß folgender Pflanzliste zu verwenden:

Blutpflaume Prunus cerasifera Gemeine Eberesche Sorbus aucuparia Sorbus domestica Speierling Obstbaumarten: Kirsche Mirabelle Pflaume Walnuß Hainbuche als Hecke Carpinus betulus Cornus sanguinea Roter Hartriegel Kornelkirsche Cornus mas Corylus avellana Hasel Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Liguster Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Heckenkirsche Blutpflaume Prunus cerasifera Prunus padus Traubenkirsche Prunus spinosa Schlehe Rhamnus frangula Faulbaum Rosa canina Hundsrose Rubus fruticosus Brombeere Rubus idaeus Himbeere Sambucus nigra Schwarzer Holunder Sambucus racemosa Traubenholunder Gemeine Eberesche Sorbus aucuparia Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Stellplätze, Einfahrten, Wege, Zufahrten und vergleichbare Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen Anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist durch Vorschalten einer Retentionszisterne (Regensspeicher

mit freiem Regenrückhaltevolumen) zurückzuhalten und gedrosselt in das Kanalsystem einzuleiten.

Gleichzeitig ermöglicht die Funktion als Vorratsspeicher die Nutzung zur Regenwasserbewirtschftung.

Gemeiner Schneeball

bauungsplanes nicht realisiert werden kann, sind die Kompensationsverpflichtungen vor Umsetzung der Baumaßnahmen über den Flächen- und Maßnahmepool der Ökoflächenagentur Sachsen beim Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagerment Geschäftsbereich Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM) (https://www.zfm.sachsen.de/oekoflaechenagentur-sachsen) durch den künftigen Vorhabenträger vertraglich zu regeln

Da ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Be-

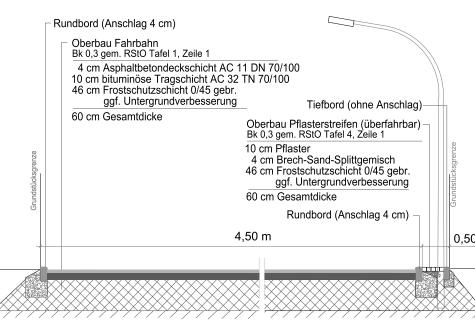
6. Vorkehrungen für den Immissionsschutz § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet entlang der Leipziger Straße sind die Fenster der Schlafräume an der. der Bahnlinie der DB abgewandten Seite anzuordnen oder es sind Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 mit einem Schalldämmmaß Rw >=32 dB(A) einzubauen.

§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Planstraße A zur Erschließung der Bauflächen von der Rosa-Luxemburg-Straße aus wird als Wohnweg/Wohnstraße ausgebildet.

Regelquerschnitt:



Die Zufahrten I und II sind zum jeweiligen zu erschließenden Baugrundstück zugehörig und entsprechend zu gestalten. Der Versiegelungsgrad ist zu minimieren.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB § 9, Abs. 4 i.V.m. § 89 SächsBO

1. Äußere Gestaltung

Das Plangebiet ist mit Einzelhäusern in offener Bauweise zu bebauen.

Dacheindeckungen sind in schiefergrauen dunklem Farbton (anthrazit, dunkelgrau, altgrau) zu gestalten. Die Dachfarbe der Nebengebäude ist der Dachfarbe des Hauptgebäudes anzupassen. Glänzende, reflektierende Materialien zur Dacheindeckung sind auszuschließen. (ausgenommen Solar- und Photovoltaikanlagen) Vorzugsweise soll eine Extensivbegrünung von Flchdächern mit Dachstauden, Sedumpflanzen, Kräutern und Gräsern erfolgen.

Grelle, auffallende und leuchtende Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig.

2. Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 0,5 m² Ansichtsfläche zulässig. Bewegte und leuchtende Reklame ist nicht zulässig.

3. Einfriedungen

Zäune und Einfriedungshecken, die zur Abgrenzung gegenüber den Verkehrsflächen dienen, dürfen nicht höher als 1,50 m errichtet werden. Massive Einfriedungen, wie Mauern und Gabionenwände sind nicht zulässig. Maschdrahtzäune sind mit Hecken zu hinterpflanzen.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Ärchäologische Funde

Im Planbereich ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Vor beginn von Bodeneingriffen im Rehmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im, von Bautätigkeiten betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes archäologische Grabungen mit ausreichend zeitlichem vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der künftige Bau- oder Erschließungsträger wird im Rahmen der Zumutbarkeit an den notwendigen Kosten im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt (§14 (3) SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabungen sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

2. Baufeldfreimachung

Die den Baumaßnahmen vorausgehende Beseitigung der Vegetation darf nur außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar auszuführen. In Vorbereitung der Beseitingung der Abbruchgebäude bzw. der Sanierung der denkmalgeschützten Villa ist eine Prüfung auf artenschutzfachliche Betroffenheit erforderlich.

3. Vermessungstechnische Punkte

Während der Baumaßnahmen sind vorhandene Grenzpunkte und Aufnahmepunkte weder zu beseitigen noch zu verändern. Ggf. sind diese Punkte im ausgewiesenen Bereich vor Beginn der Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) sichern zu lassen.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet. Auf die DIN 4149:2005-4 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) wird hingewiesen.

5. Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der im Rahmen der Erdarbeiten anfällt sowie weiteres unbelastetes Bodenmaterial ist sortenrein in nutzbarem Zustand zwischenzulagern und an geeigneter Stelle wieder einzubauen bzw. einer sonstigen Verwertung zuzuführen.

6. Baugrunduntersuchungen

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wir die Durchführung von orts- und vorhabenbezogenen Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Werden Erkundungsbohrungen durchgeführt, besteht eine Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung Geologie des LfULG. Eine Bohranzeige kann über das Portal "ELBA Sax" elektronisch erfolgen. (https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba) Ergebnisse und Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang sind unter Verweis auf §15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) an das LfULG zu übergeben.

7. Natürliche Radioaktivität

Im Plangebiet kann eine erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft vorhanden sein. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung ist im Hinblick auf den zum 31.12.2018 in Kraft getretenen Referenzwert von 300Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätzen in Innenräumen generelll ein Radonschutz vorzusehen bzw. die radiologische Situation und den daraus resultierenden Bedarf an Schutzmaßnahmen im Vorfeld abklären zu lassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung (PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Natur- und Landschaftspflege - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBI. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBI. S. 782)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachungvom 11. Mai 2016 (SächsGVBI. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBI. S. 706)

Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBI. S. 705)

Landesentwicklungsplan (LEP) vom 12. Juli 2013

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge vom 31. Juli 2008 unter Einbeziehung und Beachtung des Planentwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz

der Stadt Meerane über den Bebauungsplan "Am Meerchenwald"

Gemäß § 10 des BauGB in der Fassung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBI. I S. 1728) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBI. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBI. S. 706) geändert worden ist, wird auf der Grundlage der Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Meerane vom 27.04.2021 und der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.07.2021, AZ.: 1462-621.41.02103 die Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan "Am Meerchenwald", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) im Massstab 1:500 und dem Text (Teil B) in der Fassung vom Februar 2021 erlassen.

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung seiner Genehmigung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Meerane, den 26.08.2021

www.meerane.de; post@meerane.eu

Stadt Meerane, Landkreis Zwickau "Am Meerchenwald"

M 1:500 März 2021

Fläche: 0,94 ha Stadt Meerane Dezernat Bauwesen und Umwelt Sachgebiet Bauen Lörracher Platz 1; 08393 Meerane Tel. 03764 54 - 0, Fax 03764 54 270