



**Teil A  
Planzeichnung**

**LEGENDE**

- Teil A - Planzeichnung**  
Planzeichnungserklärung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches)
- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 2 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 16 bis 21 der Bauutzungsverordnung - BauNVO
- Bauweise, Baugrenze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB
- Sonstige Planzeichnungen**  
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Hinweise**

- Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Innenhalb der festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist ein Regenrückhaltebecken vorzusehen. Volumen und Böschungseignung ergeben sich bei der Ausführgliederung.
- Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offene, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegflächen zu verwenden.
- Die Grundstückszufahrten sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser den öffentlichen Verkehrsflächen zugeführt wird.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- A1 - Wälderverordnung
- Auf der festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzfläche A1 (Flurstücke 817/1 und 816/1 (Teilbereich) Gemarkung Marienberg) ist ein Lärchenforst zu einem standortgerechten, ökologisch wertvollen Waldrand umzubauen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung empfohlene Arten sind unter den textlichen Hinweisen genannt. Verbindlich sind die Bestimmungen des Forstvermehrungsgesetzes.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Entlang der Böschungskante zur Bundesstraße B 174 ist eine 250 m lange und mindestens 3 m hohe Schallschutzwand bzw. ein Erdwall oder eine Kombination aus beiden zu errichten.
- Zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind an der zur maßgeblichen Straßenverkehrserschließung abgewandten südlichen Fassadenseite der geplanten Wohnbauweise anzuordnen.
- Ist eine solche Grundrissorientierung nicht vollständig möglich, müssen für die an den übrigen Fassaden verbleibenden zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume (wie auch für die dort zu Tageszeit schutzbedürftigen Räume) entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gemäß 7.4 und 7.5 getroffen werden.
- Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Tag" bzw. "Nacht" überschritten werden, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" durch den jeweiligen Architekten nachzuweisen.
- Für die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte "Nacht" überschritten werden, ist durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in nachts genutzten Räumen ein Innenraumpegel von 30 dB (A) nicht überschritten wird.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
- Die Straßenbegleitpflanzung aus kleinkronigen Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereiches ist auf Privatgrund entlang der geplanten Straße, wie in der Planzeichnung dargestellt, durchzuführen. Der Abstand der straßenbegleitenden Baumplanzungen beträgt max. 25,0 m; vom Fahnenrand ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Grundstückszufahrten. Es ist die Verwendung einer einheitlichen Laubbauart entlang der Planstraße im gesamten Wohngebiet zu empfehlen, um den Eindruck eines durchgängigen begrünten Straßenraumes zu erzielen.
- Auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der westliche Grenze des Geltungsbereiches (Flurstück 25/1, Teilbereich) ist eine Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Klein- bis mittelwüchsigen Laubbäumen anzupflanzen und zu pflegen. Die dargestellte Gehölz- und Baumstandorte sind nicht bindend. Die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Zur Begrünung der Bauflächen ist je angefangene 400 m² unbebaute Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind durch die Eigentümer der Grundstücke dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Straßenbegleitpflanzung auf Privatgrund wird auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume je Grundstück angerechnet.
- Es sind heimische, standortgerechte Bäume zu verwenden. Zur Verwendung empfohlene Arten sind unter den textlichen Hinweisen genannt.
- Das Regenrückhaltebecken ist entlang den Grundstücksbegrenzen, wie in der Planzeichnung dargestellt, mittels Strauhgruppen zu bepflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Arten zu ersetzen.
- Um eine schnelle Begrünung des Baugabietes sicherzustellen, sind Mindestpflanzgrößen für die Gehölzpflanzungen festgesetzt:  
Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16  
Nadelbäume: 2xv, mB, h 80-100  
Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang 10-12  
Heister (Heckenpflanzung): 2xv, h 150 - 200  
Straucher: 5Tr, 3 - 5 Tr, h 60 - 100
- Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume entlang der Lauter Gartenstraße sind in ihrem Bestand zu erhalten und gemäß DIN 18 290 vor Schäden zu bewahren.

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)
- Gestaltung der Dächer
  - Art und Gestaltung der Einfriedungen und Stützmauern
  - Zur Grundstückseinfriedung sind nur Zäune und Hecken zulässig; werden entsprechend SächsBO (§ 61 Abs. 1 Nr. 7) zulässige Zäune errichtet oder Hecken gepflanzt, die höher als 0,8 m sind, ist die Einhaltung des Sichtwinkels zum öffentlichen Verkehrsraum nachzuweisen.
  - Entlang der Kreisstraße K8131 sind gemäß SächsBO Mauern und Einfriedungen mit einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die Einhaltung des Sichtwinkels zum öffentlichen Verkehrsraum ist nachzuweisen.
  - Mit Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

- Verfahrensvermerke**
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 11.12.2017 (Beschluss Nr.: SR-29/402/2017) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 28.01.2018 bekannt gemacht.
  - Der Stadtrat hat am 10.12.2018 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Maßstab 1:500 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr.: SR-37/533/2018).
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 24/2018 der Stadt Marienberg vom 21.12.2018 im Rahmen einer Auslegung vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 durchgeführt.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.01.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Der Stadtrat hat am 27.03.2019 (Beschluss Nr. SR-40/562/2019) den Entwurf des Bebauungsplanes Maßstab 1:500 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Stadtrat hat am 03.02.2020 nach Genehmigung durch das Landratsamt des Erzgebirgskreises vom 26.05.2020 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Ortsteil Lauta" bestehend aus Planzeichnung Teil A (Planteil I, M 1:500, Planteil II, M 1:2.000 und Planteil III, M 1:1.500) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 12.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 62/2019 vom 05.04.2019 bekannt gemacht. Parallel dazu kann der Entwurf des Bebauungsplanes auf der Internetseite der Stadt Marienberg ([www.marienberg.de/aktuelleservice/Bürgerbeteiligungen](http://www.marienberg.de/aktuelleservice/Bürgerbeteiligungen)) sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Sachsen ([www.buergerbeteiligung.sachsen.de](http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de)) eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht festgelegt abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung der Satzung berücksichtigt werden, sofern die Stellungnahmen inhaltlich nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung ist.
- Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 1 DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Ggf. erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Versickerungseigenschaften des Untergrundes) sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz dieser zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen (§11 SächsABG). Bei Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht zu beachten.
- Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind geschützt und grundsätzlich während Baumaßnahmen nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind von den Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Vermessungsamtsamt zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungsgesetz).
- Das Bebauungsplanungsgebiet liegt teilweise im archäologischen Relevanzbereich D-5200-01 ("Historischer Ortsteil Lauta"). Im Zuge der Erdarbeiten ergibt sich für das geplante Vorhaben eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG. Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalfächern in erheblichem Umfang zu erwarten. Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG sind nicht zu verändern und unverzüglich dem Landesamt für Archäologie in Dresden bzw. der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen.
- Sollten im Rahmen der Vorhaben Spuren alten Bergbaus bzw. bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 5 SächsHohVVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
- Folgende Arten werden im Bereich der Straßenbegleitpflanzung zur Verwendung empfohlen:  
Feldahorn (Acer campestris "Elsrijk")  
Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus "Fastigiata")  
Mehlbere, Schwedische (Sorbus intermedia)  
Bäume für das Baugabiet:  
Neben Obstgehölzen aller Art werden folgende Gehölze empfohlen:  
Feldahorn (Acer campestris)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Gem. Esche (Fraxinus excelsior)  
Europäische Lärche (Larix deodara)  
Gem. Kiefer (Pinus sylvestris)  
Traubeneiche (Quercus pedunculata)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
Winterlinde (Tilia cordata)  
Straucher:  
Gem. Felsenbirne (Amelanchier ovalis)  
Hainweiden (Corylus avellana)  
Zwerg- Weißdorn (Crataegus laevigata)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Ohn-Weide (Salix aurita)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Hartweige (Corylus monogyna)  
Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Pflaumenblüten (Eucrymyus europaeus) - giftig!  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Lavendel-Weide (Salix eleagnos)  
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)  
Für den Waldrandbereich der Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Gehölze vorgesehen:  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Fichte (Picea abies)  
Roter Haintriegel (Cornus sanguinea)  
Weißdorn (Crataegus spec.)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Echler Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)  
Bismarck-Rose (Rosa pimpinillifolia)  
Hirsch-Holunder (Sambucus racemosa)  
Rotbuche (Fagus sylvatica)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Hasel (Corylus avellana)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Hundrose (Rosa carolina)  
Ohnweide (Salix aurita)  
Eisbäre (Sorbus torminalis)

- Rechtsgrundlagen**
- Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Bauutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichnungserklärung (PlanZVE)** als Verordnung über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. 706) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert worden ist.

- Satzung zum Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Ortsteil Lauta" der Stadt Marienberg**
- Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Marienberg am 03.02.2020 und nach Genehmigung durch das Landratsamt des Erzgebirgskreises vom 26.05.2020 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Ortsteil Lauta" bestehend aus Planzeichnung Teil A (Planteil I, M 1:500, Planteil II, M 1:2.000 und Planteil III, M 1:1.500) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

**Stadt Marienberg  
Erzgebirgskreis**

**Bebauungsplan Nr. 35  
"Wohngebiet Ortsteil Lauta"**

**SCZ Sachsen Consult Zwickau  
Ingenieur- und Architekturbüro**  
Am Hofgarten 13  
08339 Heidenau-Ernatal  
Tel.: 03723 - 67 93 90

Januar 2020  
redaktionelle Änderung Juni 2020

Maßstab 1:500

**Satzung zum Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Ortsteil Lauta" der Stadt Marienberg**

Marienberg, ..... Heinrich Oberbürgermeister Siegel