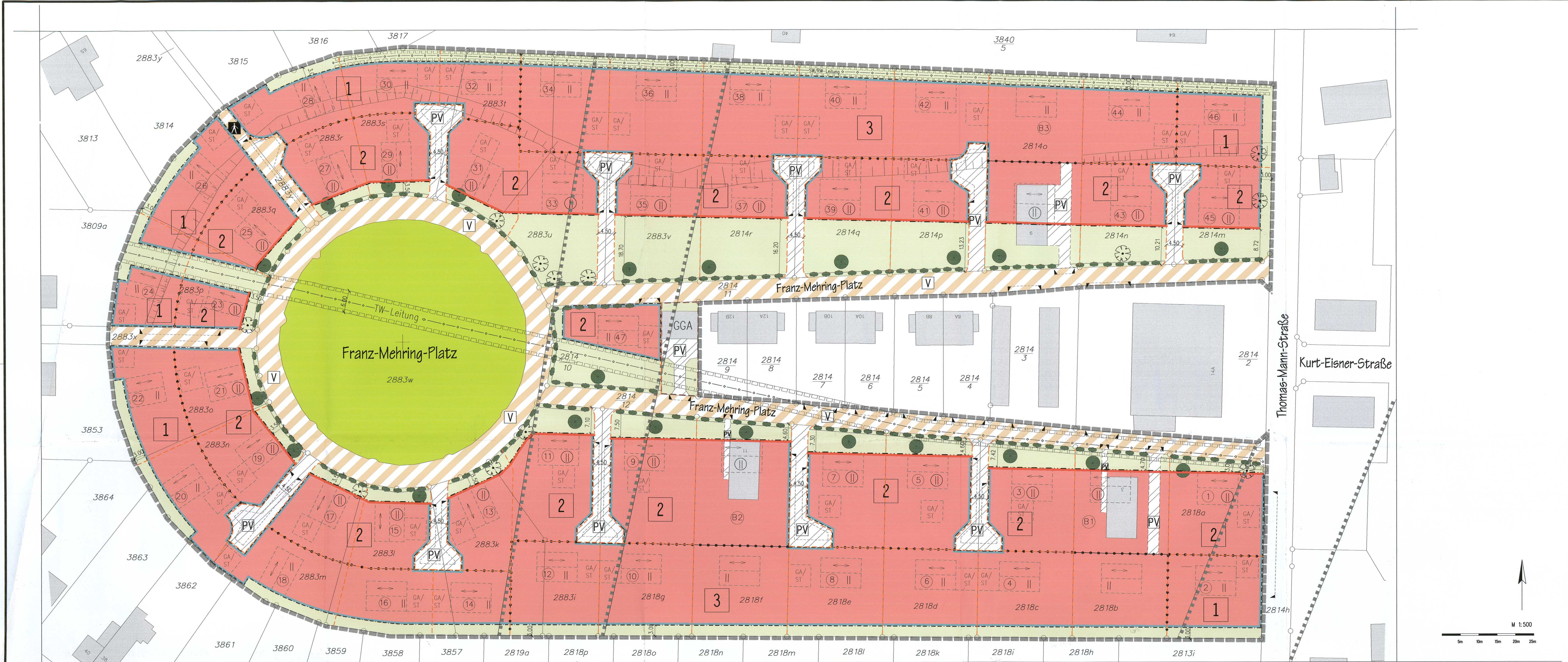


## PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV 1990)

Zeichnerische Festsetzungen

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)
   - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
2. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.7 BauGB)
   - WA: Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) zulässig sind: – §4 (2) Punkt 1 (Wohgebäude), – §4 (3) Punkt 2 (sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe)
   - GGA: Garagenanlage (3 Garagen)
3. Füllschema Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | max. Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| max. Trauf-höhe | Dachform Dachneigung |

| 1 | | 2 | | 3 | |
|---|---|---|---|---|---|
| WA | I / II | WA | (II) | WA | I / II |
| 0.3 | E | 0.3 | E | 0.3 | E |
| TH 4.4m/6m | SD 30°–45° SD 30°/60° | TH 6m | SD 30° | TH 4.4m/6m | SD 30°–45° SD 30°/60° WD |

4. Maß der baulichen Nutzung und Baukörpergestaltung (§2 Abs.5, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§16–21 BauNVO)
   - 0.3 – Grundflächenzahl GRZ
   - II/(II) – Zahl der Vollgeschosse maximal/zwingend
   - E – Einzelhaus (nur Einzelhäuser zulässig)
   - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
   - TH – Traufhöhe
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§89 SächsBO)
   - Firstrichtung der Gebäude (im Rondell zum Kreismittelpunkt orientiert)
   - SD 30°–45° – Satteldach 30°–45° (symmetrisch)
   - SD 30°/60° – versetztes Satteldach von 30° – 60° (verschiedene Dachneigung möglich)
   - SD 30° – Satteldach 30° (symmetrisch)
   - WD – Walmdach
   - Abgrenzung der Dachform
6. Art der Grundstücksüberbauung
   - Baulinie (Anbaugebot für Wohnhaus des Grundstückes)
   - Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
   - (44) Flurstücksgrenze Planung mit Parzellennummer (Vorschlag)
   - Gebäude Planung (Standortvorschlag)
   - GA/ST – Garagen (eingeschossig) / Stellplatz Planung (Standortvorschlag)
7. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
   - Einfahrtsbereich
   - V – öffentliche Verkehrsfläche (Bestand) – besondere Zweckbestimmung verkehrsberuhigte Verkehrsfläche
   - öffentliche Verkehrsfläche (Bestand) – besondere Zweckbestimmung Fußgängerbereich
   - PV – private Verkehrsfläche (Anliegerstraße)
8. Grünflächen + Anpflanzungen + Erhalt von Bäumen (§5 Abs. 2 Nr. 10 und §9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a und b BauGB)
   - Standortvorschlag für Neupflanzung Baum am öffentlichen Straßenraum
   - öffentliche Grünfläche (Rasenfläche)
   - private Grünfläche
   - private Grünfläche mit Pflanzgebot anpflanzen von Sträuchern (Breite ≥ 1.00m)
9. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserableitungen (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)
   - Hauptschmutzwasserleitung (privat) unterirdisch, Hauptregenwasserleitung (privat) unterirdisch mit Leitungsrechten und Freihaltebereich
10. Nachrichtliche Bestandsangaben
    - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer – Bestand
    - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer – Bestandsgrundstücke bebaut
    - Gebäude Bestand
    - vorhandene Böschung
    - Trinkwasserversorgungsleitung unterirdisch mit Freihaltebereich
    - Flächen unter denen der Bergbau umgeht (§9 Abs.5 und Abs.6 BauGB)
    - erhaltenswerter Baumbestand am öffentlichen Straßenraum

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

**1. Geltungsbereich / Umfang**

**1.1 Umfang**

Der Bebauungsplan 036 "Wohngebiet Franz–Mehring–Platz" umfasst den Plan (Teil A), die textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung mit Anlagen. Die Verfahrensvermerke befinden sich auf dem Plan (Teil A).

**1.2 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Bestandsflurstücke 2818 a, 2818 c, 2818 d, 2818 e, 2818 g, 2883 i, 2883 k, 2883 l, 2883 m, 2883 n, 2883 o, 2883 p, 2883 q, 2883 r, 2883 s, 2883 t, 2883 u, 2883 v, 2883 w, 2814 r, 2814 q, 2814 p, 2814 n, 2814 m, 2814/10, 2814/11 sowie Teile der Flurstücke 2883 x und 2883 y.
Eigentümer ist die Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg mbH.
Die Flurstücke 2814 o, 2818 b, und 2818 f sind private bebaute Wohngrundstücke.
Grundlage ist der Vermessungs– und Lageplan vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.–Ing. Falk Wehner, Chemnitzer Straße 40 in 09599 Freiberg.

**2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung wird mit WA – allgemeines Wohngebiet – nach § 4 BauNVO festgesetzt (vergleiche Nutzungsschablone in den Baufeldern). Zugelassen sind Nutzungen gemäß § 4 (2) Punkt 1 (Wohngebäude) und gemäß § 4 (3) Punkt 2 (sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe). Eine Garagenanlage mit Zufahrt (GGA) ist festgesetzt.

**2.2 Maß der bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Als Maß der baulichen Nutzung sind gemäß § 16 BauNVO – Einzelhäuser festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,3 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit II als bindend für die Grundstücke an der öffentlichen Straße Franz–Mehring–Platz (Nutzungsschablone 2) festgesetzt.

Für die Gebäude in zweiter Reihe (Nutzungsschablone 1 und 3) sind maximal zwei Geschosse festgesetzt. Der Ausbau von Dachgeschossen, welche keine Vollgeschosse sind, ist zulässig.
Die Gebäudehöhe ist mit 6 m max. Traufhöhe bei 2 Vollgeschossen festgesetzt.
Bei Wohngebäuden mit 1 Vollgeschoss wird eine max. Traufhöhe von 4,40 m festgesetzt.
Die Gebäude–/Traufhöhe ist der höchste Punkt über den Erdgeschossfußboden (Rohbau). Der EG–Fußboden (Rohbau) darf max. 1,00 m über der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche/Anliegerstraße liegen. Bezugspunkt ist die interpolierte Höhe in der Straßenmitte.

**2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

(1) Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinien sind entsprechend Planeintrag gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen sind entsprechend Planeintrag gemäß § 23 Abs. 3 und 4 BauNVO festgesetzt.
(2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**2.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtung der Einzelhäuser ist im Plan festgeschrieben (Pfeildarstellung). Im Bereich des Straßenkreises erfolgt die Ausrichtung zum Kreismittelpunkt der öffentlichen Grünfläche.

**2.5 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Punkt 4, § 12 BauNVO)**

Die Einordnung von Stellplätzen und Garagen ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baufelder zulässig.

**2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrserschließung des Wohngebietes erfolgt über die vorhandene, öffentliche Straße Franz–Mehring–Platz. Diese Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und mit dem Verkehrsschildzeichen 325/326 StVO gekennzeichnet. Zur Erschließung der Wohnhäuser sind private Anliegerstraßen mit Wendeanlagen angeordnet. Die Grundstückszufahrten sind bis zu 4 m Breite zulässig. Die Einfahrtsbereiche an den Grundstücken sind festgesetzt.

**2.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die angehenden Sichtflächen an Verkehrsflächeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung, Benutzung und Einfriedung freizuhalten. Sichtbehindernd sind Hindernisse jeder Art in einer Höhe ab 0,80 m über Straßenoberkante.

**2.8 Ver– und Entsorgungsleitungen, Niederschlagswasserabführung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 – 14 BauGB)**

Die Ver– und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum und in den privaten Straßenräumen unterirdisch zu verlegen.
Die Überbauung und Bepflanzung der Leitungstrassen mit tief wurzelnden Gehölzen ist nicht gestattet, es ist ein Schutzabstand von 3 m beidseitig der Leitungstrassenmitte freizuhalten.
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen (Traufwasser) der Wohngebäude wird über Staukanäle im Trennsystem in den privaten Anliegerstraßen und im privaten Regenwasserkanal gesammelt und in das öffentliche Abwasserkanalnetz eingeleitet.
Die geradzahligen Grundstücke 28 bis 46 werden durch gemeinsame Schmutzwasser–/ Regenwasserleitung (Privatleitungen im Trennsystem) an das öffentliche Netz angeschlossen. Die Ableitung des Niederschlagswassers von privaten/ teilversiegelten Flächen hat durch Versickerung im Flächenunterbau zu erfolgen bzw. ist über eine grundstücksbezogene Regenwassernutzungsanlage zu führen.
Alle privaten befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien wie z. B. Öko–Pflaster oder wassergebundener Wegedecke zu befestigen.
Die Grundstücke mit den Parzellennummern 1/2, 21/22, 23/24 und 25/26 werden versorgungstechnisch wie ein Flurstück behandelt und jeweils an eine Medientrasse angebunden.

**2.9 Grünordnung und Freiraumgestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, 25 b BauGB)**

**2.9.1 Pflanzgebot – hochstämmige Laubbäume auf den straßenzugewandten Grundstücksteilen und Grünflächen**

Pro Bauparzelle der Nutzungsschablone 2 ist mindestens eine hochstämmige Sommerlinde (Pflanzqualität 3jährig, verschult, 1,20 – 1,50 m) auf der straßenzugewandten privaten Grünfläche (Franz–Mehring–Platz) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

**2.9.2 Pflanzgebot – hochstämmige Laubbäume auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen und Grünflächen**

Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger oder ein halbstämmiger Laubbaum auf dem straßenabgewandten Grundstücksbereich zu pflanzen.

Folgende Baumarten sind für hochstämmige Laubbäume zu verwenden:

| | | |
|---|---|---|
| Sommerlinde | – | Tilia platyphyllos |
| Baumhasel | – | Corylus colurna |
| Eberesche | – | Sorbus aucuparia |
| Vogel–Kirsche | – | Prunus avium |

Für Halbstämme sind Apfelarten, Birnenarten und andere Obstgehölze zu verwenden.

**2.9.3 Pflanzgebot für Heckenpflanzungen als Einfriedung am öffentlichen Straßenraum**

Als Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum sind geschnittene oder freiwachsende Hecken zu pflanzen. Die Höhe der Hecken ist mit max. 1,20 m festgesetzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze für mittelhohe Hecken ist mit 0,50 m einzuhalten. (Sächsisches Nachbarrechtsgesetz).
Die Heckenpflanzung hat unter Verwendung der Straucharten in der Liste zu erfolgen (Pflanzqualität Str. 1xV, 70–90 cm, ? 2 Pflanzen/lfd. Meter Heckenpflanzung, mindestens einreihig zueinander mittig gepflanzt). Es wird für die Gehölze eine Anwuchspflege von 5 Jahren festgesetzt. Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Folgende Gehölzarten sind für die Hecken zu verwenden:

| | | |
|---|---|---|
| Berberitze | – | Berberis thunbergii |
| Roter Hartriegel | – | Cornus sanguinea |
| Liguster | – | Ligustrum vulgare |
| Felsmispel | – | Cotoneaster dielsianus |
| Hainbuche | – | Carpinus betulus |
| Schnee–Spiere | – | Spiraea arguta |
| Pracht–Spiere | – | Spiraea vanhouttei |
| Heckenrose | – | Rosa canina |

**2.9.4 Pflanzgebot Dachbegrünung auf Garagen und Nebenanlagen**

Flachdächer der Garagen und Nebenanlagen sind als extensive begrünte Dächer auszuführen.
Die Artenzusammenstellung ist an die potenzielle natürliche Vegetation anzulehnen, folgende Leitarten sind zu verwenden:

| | | |
|---|---|---|
| Fetthenne | – | Sedum |
| Steinbrech | – | Saxifraga |
| Mauerpfeffer | – | Sempervivum |
| Schafschwingel | – | Festuca ovina |

**2.9.5 Erhaltung von Einzelbäumen**

Die erhaltenswerten Einzelbäume sind in der Planzeichnung (Teil A) als nachrichtliche Bestandsangabe gekennzeichnet. Abgehende Bäume sind fachgerecht zu entfernen und durch die Sommerlinden–Neupflanzungen zu ersetzen.

**2.9.6 Gestaltung privater Grünflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksteile sind als private Gärten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**2.9.7 Gestaltung öffentlicher Grünflächen**

Die kreisförmige öffentliche Grünfläche am Franz–Mehring–Platz ist als Rasenfläche festgesetzt und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 89 SächsBO)**

**3.1 Aufhebung der Gestaltungssatzung Seilerberg**

Die Satzung zur Gestaltung der baulichen Anlagen in ausgewählten Bereichen des Wohngebietes Seilerberg – Gestaltungssatzung (Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde vom 15.12.1998, AZ: 51/2614.30–9877–03, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Freiberg am 10.02.1999) ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 036 durch die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der Punkte 3.2 bis 3.5 ersetzt.

**3.2 Dachgestaltung**

**3.2.1 Dachformen/Dachneigung/ Drempel**

Die Dächer für die Wohnhäuser sind gemäß der Einschriebe in den Nutzungsschablonen/Zuordnung zu den Baufeldern wie folgt zu gestalten:

- symmetrische Satteldächer – Dachneigung (DN) 30° – 45°
- versetzte Satteldächer DN 30° – 60° (unterschiedliche DN zulässig)
- Walmdächer

Hauptfirstrichtungen sind durch die Pfeile im Plan festgesetzt. Dachgestaltungen mit Nebenfirstrichtungen sind zulässig und mit einem Giebel abzuschließen (Walmdächer ausgenommen).

Die Dächer auf Garagen und Nebengebäuden sind als extensive begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung (DN) von 0° – 5° zu gestalten.

Dachüberstände am Ortgang dürfen maximal 0,30 m, an der Traufe 0,40 m betragen.

Drempel bis maximal 0.90 m Höhe sind bei eingeschossigen Wohngebäuden mit ausgebauten Dachgeschossen zulässig.

**3.2.2 Dachaufbauten / Dachfenster /Anlagen für Solarenergienutzung**

Dachgauben dürfen in der Gesamtansichtsbreite maximal 50 % der Hauptfirstlänge betragen.

Verglaste Dachflächeneinschnitte dürfen maximal bis 1/3 der Dachflächenlänge betragen. (Satz entfällt)
Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind auf den Dächern der Wohngebäude als in die Dachhaut integrierte oder auf die Dachhaut unmittelbar aufmontierten Systeme mit gleicher Dachneigung zum Hauptdach auszuführen.

**3.2.3 Dachfarbe**

Die Farbe der Dacheindeckungen ist von dunkelgrau bis anthrazit /schwarz festgelegt.

**3.2.4 Materialien der Dacheindeckungen**

Für Dacheindeckungen sind Dachziegel, Dachsteine, Naturschiefer, Kunstschiefer, Blech oder Solar–/Photovoltaikelemente zu verwenden.

**3.3 Gestaltung der Fassaden**

**3.3.1 Fassadenmaterialien / Anlagen für Solarenergienutzung**

Gebäudeaußenwände sind als verputzte Flächen (feine bis mittlere Körnung) auszuführen.

Flächenverkleidungen sind aus Holz, Holzwerkstoffen, Fassadentafeln, Faserzementplatten oder als Verkleidungen mit integrierten Solar– und Photovoltaikelementen auszuführen. Auskragende Solar– und Photovoltaikelemente sind unzulässig.
Gebäude mit dem äußeren Erscheinungsbild von Holzbohlen, Blockhaus und Fachwerk sind unzulässig.

**3.3.2 Fassadenfarben**

Die Fassadenflächen sind in abgetönten warmen Farbtönen zu behandeln. Unzulässig sind grelle Farbtöne sowie reines Weiß.

(Grelle Farben sind Farbtöne, die mit folgenden RAL–Farben vergleichbar sind:

RAL 1003 Signalgelb / RAL 1007 Chromgelb / RAL 1016 Schwefelgelb / RAL 1021Gelb /
RAL 1023 Verkehrsgelb / RAL 2002 Blutorange / RAL 2004 Reinorange /
RAL 2008 Hellorange / RAL 2009 Verkehrsorange / RAL 3000 Feuerrot /
RAL 3001 Signalrot/ RAL 3018 Erdbeerrot / RAL 3020 Verkehrsrot / RAL 3027 Himbeerrot /
RAL 4003 Erikaviolett / RAL 4006 Verkehrspurpur / RAL 4080 Signalviolett /
RAL 5002 Ultramarinblau / RAL 5005 Signalblau / RAL 5017 Verkehrsblau /
RAL 6001 Smaragdgrün / RAL 6018 Gelbgrün / RAL 6024 Verkehrsgrün/
RAL 6029 Minzgrün / RAL 6023 Signalgrün

**3.4 Einfriedungen**

Einfriedungen zur öffentlichen Straße Franz–Mehring–Platz sind ausschließlich aus frei wachsenden/geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m auszuführen. Einfriedungen an den anderen Grundstücks– und Parzellengrenzen sind als Drahtzäune, Metallzäune, Holzzäune mit senkrechter Lattung (H = 1,20 m) oder als Hecke zu gestalten. Zäune sind zusätzlich hinter der straßenseitigen Heckenbepflanzung und auf der straßenabgewandten Heckenseite zulässig, wenn diese nicht direkt sichtbar sind. Die Bodenfreiheit (Zaunfeldhöhe über Gelände) von mindestens 0,15 m ist einzuhalten.

**3.5 Anzahl der Pkw–Stellplätze**

Pro Grundstück sind 1 bis 2 Stellplätze auf der Grundlage der Sächsischen Bauordnung/Verwaltungsvorschrift zu schaffen.

**4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)**

**4.1 Bodenfunde / Bodendenkmale**

Das Landratsamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.
Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs–, Ausschachtungs– oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren.
Die Baubeginnsanzeige soll die ausführende Firma, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.
Die archäologischen Funde sind dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden (§ 20 SächsDSchG). Der Bauherr hat die ausführenden Baubetriebe auf die Meldepflicht hinzuweisen.

**4.2 Altbergbau**

Das Plangebiet liegt in einem seit Jahrhunderten bergbaulich genutzten Areal und wird von zwei Ausbiss– und Gefährdungsbereichen berührt. Innerhalb dieser gekennzeichneten Flächen muss besonders mit nachteiligen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche (Tagebrüche, Senkungen) infolge des Zubruchgehens aller Grubenbaue gerechnet werden. Gemäß § 7 der SächsHohlrVO sind objektkonkrete bergbehördliche Mitteilungen beim Oberbergamt einzuholen.
Diese Bereiche sollen ohne vorhergehende umfassende Erkundungen des Untergrundes und erforderlichenfalls nachfolgender Sicherung/Verwahrung von Grubenbauen nicht überbaut werden. Über eventuell schon bei Erschließungsarbeiten angetroffene Spuren alten Bergbaus, einschließlich möglicher bergbaulicher Schadensereignisse ist das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

**4.3 Belastung des Bodens**

Das Plangebiet weist wie große Teile der gesamten Freiberger Region aufgrund der historischen Berbau– und Bergbaufolgenutzungen erhöhte Schwermetallbelastungen auf.
Gemäß Altlastenkataster des Landkreises Mittelsachsen befinden sich im Boden des Plangebietes keine Altlasten. Die Böden im Raum Freiberg verfügen natur– und siedlungsbedingt über erhöhte Gehalte an Arsen, Blei, Cadmium, Kupfer und Zink. Zum Schutz des Bodens und aus Gründen der Vorsorge für die menschliche Gesundheit hat die Landesdirektion Chemnitz am 10.05.2011 die Verordnung zur Festlegung des Bodenplanungsgebietes "Raum Freiberg" (RVO FG) erlassen. Diese ist veröffentlicht im Sächsischen Gesetz– und Verordnungsblatt vom 14.06.2011, sie ist auch einsehbar im LRA Mittelsachsen, Referat Abfallrecht und Bodenschutz, Leipziger Straße 4 in Freiberg sowie auf der Internetseite der Landesdirektion Chemnitz unter
http://www.ldc.sachsen.de/15624.htm

Es werden deshalb die folgenden Empfehlungen für die Grundstücksnutzung gegeben:

– weitestgehende Verhinderung des Abwehens von Stäuben des originalen Bodens während und nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (Abdeckungen und Begrünung)

– Einschränkung in Anbau von Obst und Gemüse zu Ernährungszwecken gemäß "Anbau und Verzehrempfehlung für schwermetallbelastete Klein– und Hausgärten im Freiberger Raum" des Landkreises Mittelsachsen ( Stand 2010)

– Verhinderung der oralen Aufnahme von schwermetallbelasteten Bodenpartikel insbesondere durch Kleinkinder

**4.4 Bodenschutz**

Gemäß § 12 Absatz 10 BBodSchV ist eine Verwertung von Aushubmaterial außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur unter Einhaltung des Verschlechterungsverbotes an Orten mit gleicher und höherer Belastung zulässig. Dazu ist eine Genehmigung der unteren Abfall– und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Mittelsachsen erforderlich. Das Pflanzgebiet befindet sich im Bodenplanungsgebiet Raum Freiberg (Teilflächen 3 und 4). Die Vorschriften des Bodenplanungsgebietes sind zu beachten.

**4.5 Hinweis auf natürliche Radioaktivität**

Das Plangebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 20 a (Freiberg). Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet geogen bedingte erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht ausgeschlossen werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück abklären zu lassen und ggf. radongeschützt zu bauen.
Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen www.Strahlenschutz.Sachsen.de).

**4.6 Hinweis auf Leitungsbestände von Versorgungsträgern**

**4.6.1 Trinkwasserleitung im Bestand**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der Trinkwasserleitung DN 325 GG gequert. Beidseits der Leistungstrassenachse ist ein Schutzstreifen von 3 m von jeglicher Überbauung und von Bepflanzungen mit Bäumen und anderen tiefer wurzelnden Gehölzen freizuhalten.

**4.6.2 Elt–Versorgungsleitungen im Bestand**

Im Plangebiet befinden sich im Wesentlichen in der öffentlichen Straße Energieversorgungsleitungen (20 kV– und 1kV–Kabel/20kV– und 1 kV–Freileitung im Eigentum der FSG mbH), welche nicht überbaut werden dürfen.

**4.6.3 Gasleitungen im Bestand**

Die Gasversorgungsleitungen liegen in der Straße Franz–Mehring–Platz. Ein Schutzstreifen von 2 m ist freizuhalten.

**4.7 Vermessungsrechtliche Hinweise**

Gemäß § 16 Sächsisches Vermessungs– und Geobasisinformationsgesetz (SächsVermGeoG) sind Flurstücksgrenzen mit festen, dauerhaften und örtlich erkennbaren Grenzmarken abzumarken. Grenzmarken dürfen nur von den zuständigen Vermessungsbehörden und den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren eingebracht, verändert, wieder hergestellt oder entfernt werden.
Der § 6 SächsVermGeoG regelt die Pflichten der Grundstückseigentümer und Dritter. Wer Vermessungs– oder Grenzmarken verändert, beschädigt, entfernt oder solches veranlasst, hat die Kosten für die Wiederherstellung einschließlich der erforderlichen Vermessungsarbeiten zu tragen.
Der Eigentümer ist nach der Errichtung von Gebäuden verpflichtet, diese über eine Vermessung in die Unterlagen des Staatlichen Vermessungsamtes eintragen zu lassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs– oder Grenzmarken besteht, hat deren Sicherheit oder Versetzung bei der zuständigen Vermessungsbehörde oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (für Grenzpunkte) auf seine Kosten zu veranlassen.
Vermessungspunkte für die Katastervermessung sind Aufnahmepunkte (AP). Für AP ist eine Anzeige beim Staatlichen Vermessungsamt erforderlich. Aufnahmepunkte müssen in der Regel nicht gesichert werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat am 06.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 036 für das Wohngebiet "Franz–Mehring–Platz" beschlossen.

Freiberg, 22.05.12 — Ort, Datum — STADT FREIBERG DER OBERBÜRGERMEISTER — Siegeldruck — Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat am 01.12.2011 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 036 für das Wohngebiet "Franz–Mehring–Platz" in der Fassung vom 11.11.2011 zu billigen und öffentlich auszulegen.

Freiberg, 22.05.12 — Ort, Datum — STADT FREIBERG DER OBERBÜRGERMEISTER — Siegeldruck — Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.036 für das Wohngebiet "Franz–Mering–Platz" und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.11 bis 30.01.12 während der Dienstzeit im Dezernat Stadtentwicklung und Bauwesen öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.12.2011 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.12.2011 von der Auslegung gemäß 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB unterrichtet.

Freiberg, 22.05.12 — Ort, Datum — STADT FREIBERG DER OBERBÜRGERMEISTER — Siegeldruck — Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Freiberg hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Nachbargemeinden sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.05.12 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Freiberg, 22.05.12 — Ort, Datum — STADT FREIBERG DER OBERBÜRGERMEISTER — Siegeldruck — Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Freiberg in der öffentlichen Sitzung am 03.05.12 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde gebilligt.

Freiberg, 22.05.12 — Ort, Datum — STADT FREIBERG DER OBERBÜRGERMEISTER — Siegeldruck — Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 036 für das Wohngebiet "Franz–Mehring–Platz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Freiberg, 22.05.12 — Ort, Datum — STADT FREIBERG DER OBERBÜRGERMEISTER — Siegeldruck — Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Absatz 3 BauGB erfolgt am 30.05.12 im Amtsblatt der Stadt Freiberg.
Die Satzung ist am 30.05.12 in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§241 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (44 BauGB) hingewiesen worden.

Freiberg, 31.05.12 — Ort, Datum — STADT FREIBERG DER OBERBÜRGERMEISTER — Siegeldruck — Oberbürgermeister

### PLANGRUNDLAGE

Übereinstimmungsvermerk

Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung im Liegenschaftskataster wird innerhalb der Abgrenzung des Planungsgebietes bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzen im Plan wird nicht garantiert.

Döbeln ~~Mittweida~~, den 17.09.2012 — Ort, Datum — i. A. [Unterschrift] — ~~Behördenleiter~~ Ref. Leiter

Landratsamt Mittelsachsen
Kreisentwicklung und Bauen
Vermessung und Gutachterstelle
Frauensteiner Straße 43
09599 Freiberg

LANDKREIS MITTELSACHSEN 41 LANDRATSAMT

## RECHTSGRUNDLAGEN (TEIL B)

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung–BauVO) in der neugefassten Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandg Vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung –PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Teil I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.10.2011 (SächsGVBl. S. 377)
5. Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVl. S. 55, Ber. S. 159), geändert durch die Gesetze vom 13.12.2002 (SächsGVBl. S. 333), vom 11.05.2005 (SächsGVBl. S. 155), vom 01.06.2006 (SächsGVBl. S. 151), vom 07.11.2001 (SächsGVBl. S. 478). vom 29.01.2008 (SächsGVBl. S. 138), vom 26.06.2009 (SächsGVBl. S. 323)
6. Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz–SächsNatSchG) vom 03.07.2007, zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 15.12.2010 (SächsGVBl. S. 387, 389)
7. Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung–SächsHohlrVO) vom 06.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 21.12.2004 (SächsGVBl. S. 589)
8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes–Bodenschutzgesetz–BBodSchG), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz vom 09.12.2009, Teil I S. 3214
9. Bundes–Bodenschutz– und Altlastenverordnung (BBodSchV), zuletzt geändert durch Artikel 16 vom 31.07.2009, Teil I, S. 2585
10. Sächsisches Abfallwirtschafts– und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetztes vom 15.12.2010 (SächsGVBl. S 387, 398)
11. Gesetze über das amtliche Vermessungs– und Katastergesetz (SächsVermKATG) 29.01.2008, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.05.2010 (SächsGVBl. S. 134, 140)

# Bebauungsplan 036
# Wohngebiet Franz-Mehring-Platz

| | | |
|---|---|---|
| VERFAHRENS–TRÄGER: | Stadtverwaltung Freiberg, Dezernat I, Stadtentwicklung und Bauwesen, Petriplatz 7/8, 09599 Freiberg (Universitätsstadt Freiberg Sachsen) | INDEX |
| VORHABEN–TRÄGER: | SWG Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. mbH, Beuststraße 1, 09599 Freiberg | BL.NR. |
| PLANOBJEKT: | Wohngebiet "Franz–Mehring–Platz" Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) | PROJEKT–NR. 86–08–2011 |
| PROJEKTION: | Bebauungsplan 036 Planzeichnung Teil A | 1: 500 MASSSTAB |
| GEÄNDERT: 11.11.2011/10.04.2012 | GEZ. Westpfahl | DATUM 04.11.2011 |

VORHABENTRÄGER: — ARCHITEKTURBÜRO:

ARCHITEKTUR– UND INGENIEURBÜRO
DIPL.–ING. UDO KURZBUCH / DIPL.–ING. KLAUS BELLMANN GbR
UNTERHOFSTRASSE 6, 09599 FREIBERG — TELEFON: 03731 / 212337, TELEFAX: 03731 / 212338

KARTENGRUND–LAGE: Dipl.–Ing. Falk Wehner Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Chemnitzer Straße 40, 09599 Freiberg — Lagesystem: RD83, Höhensystem: DHHN92