



**PLANGRUNDLAGE**

- Lage- und Höhenplan VB Mehlmohr & Ossig, vom 03.05.2018
- ALKIS-Kartenauszug der Stadt Frankenberg/ Sa., 07/2022
- Baustaubübernahmeverfahren vom 03.05.2001 und vom 11.05.2001
- Baustaubübernahmeverfahren vom 01.07.2013 und Eintragung in das Baustaubverzeichnis des Landkreises Mittelsachsen, vom 09.07.2013

**Planzeichenerklärung**

- 1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
  - 1 Art der baulichen Nutzung**
    - SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
  - z.B. **GRZ 0,4** Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
  - z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
  - z.B. **SD** Dachform
  - z.B. **DN 38°-48°** Dachneigung
- 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf**
  - Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Bildungseinrichtung
  - Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
- 5 Grünflächen**
  - Zweckbestimmung (§5 (2) Nr.5, (4)§9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB): Grünflächen
- 6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20, 25 u. (6) BauGB)**
  - Anpflanzung von Bäumen (§9 (1) Nr.25b BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr.25b BauGB)
  - Erhalt von Bäumen (§9 (1) Nr.25b BauGB)
- 7 Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans (§9 (7) BauGB)
  - F** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) Nr.11 u. (6) BauGB): Feuerwehr
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) Nr.11 u. (6) BauGB): Private Verkehrsfläche
  - P** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garage und Gemeinschaftsanlagen (§9 (1) Nr.4 BauGB) Zweckbestimmung: Besucherstellplätze
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen näherer Zweckbestimmung gemäß Teil B - Text (§9 (1) Nr.21, (6) BauGB)
  - Einfahrtsbereich
- 8 Hinweise**
  - 2,10 Maßangaben in m
  - Gebäudeabbruch

**Teil B – Textliche Fassung**

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
  - 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
    - In den sonstigen Sondergebieten SO1.1 und SO1.2 sind folgende, nach § 11 BauNVO zulässige Nutzungen zulässig:
      - Bildung
      - Erziehung
      - Kinderbetreuung
      - Verwaltungen
  - 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
    - Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl in den sonstigen Sondergebieten SO1.1 und SO1.2 werden folgende Vorgaben festgesetzt
      - Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
      - Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6
    - In den sonstigen Sondergebieten ist die Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl bis zu einer **GRZ 0,9** ausnahmsweise zulässig.
  - 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
    - Eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23(3) BauNVO durch untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser, Hauseingänge, Erker, Balkone und Terrassen) um bis zu 1,0m ist auf höchstens ¼ der Fassadenlänge, unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Abstandsfordernungen, zulässig.
    - Garagen und Stellplätze im Sinne §12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO sind, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der zeichnerisch festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen in den sonstigen Sondergebieten sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
    - In den Baugebieten sind folgende Bauweisen festgesetzt:

Baugebiet	Bauweise	Festsetzung der zulässigen Bauweise
SO1.1	o	Offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)
SO1.2	o	Offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)

- 4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**
  - Die zeichnerisch festgesetzten und mit „G“ gekennzeichneten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind folgendermaßen zu belasten:
    - Gehrechte zugunsten der Flurstücke mit den Nummern 1367/3 und 1368/2
  - Die zeichnerisch festgesetzten und mit „F“ gekennzeichneten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind folgendermaßen zu belasten:
    - Fahrrechte zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Flurstücke der Gemarkung Frankenberg/ Sa., mit den Flurnummern 1367/3 und 1368/2
  - Die zeichnerisch festgesetzten und mit „L“ gekennzeichneten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind folgendermaßen zu belasten:
    - Leitungsrechte zugunsten der städtischen Ver- und Versorgungsunternehmen zur Gebietsversorgung (Mitznetz Strom GmbH, eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG, Zweckverband Kommunale Wasser-/ Abwasserentsorgung „Mittleres Erzgebirgsvorland“ und Telekom Deutschland)
- 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
  - Fußwege und Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**
  - Im sonstigen Sondergebiet ist je 150m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum der Artenliste A mit einem Stammumfang von 12-14cm oder ein Obstgehölz zu pflanzen oder zu erhalten. Zeichnerisch festgesetzte Anpflanzungen dürfen darauf angerechnet werden.
  - An Kreuzungen und Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrt nach RAST 2006 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung, mit einer Höhe von mehr als 0,6m über der Fahrbahnoberkante frei zu halten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50m Höhe.
  - Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m<sup>2</sup> große, wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder durchgehend 1,50m breite Pflanzstreifen vorzusehen.
  - Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
  - Festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende, der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
	Dachform/ Dachneigung

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §89 SächsBO)**
  - 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
    - In den sonstigen Sondergebieten SO1.1 und 1.2 werden keine Vorgaben zu baulichen Merkmalen getroffen.
    - Nebengebäude sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.
  - 2. Gestaltung der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
    - Fußwege und Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
  - 3. Einfriedungen**
    - Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,80m, davon bis zu 0,4m Mauersockel, zulässig. Dies gilt nicht für erforderliche Stützmauern zu Nachbargrenzen.
  - III. Hinweise**
    - Für eine mit der Abfallsatzung des Landkreises Mittelsachsen konforme Abfallentsorgung, sind mit 3-achsigen Müllfahrzeugen anfahrbare Stellplätze für zugelassenen Behältern als private Nebenanlagen vorzusehen.
    - Natürlicher Boden, der im Rahmen der Bauvorhaben bewegt werden muss, ist gemäß §202 BauGB, mit dem Ziel der Folgenutzung, in verwertbarem Zustand, im Baugebiet zwischenzulagen und nach Abschluss der Maßnahmen vor Ort einer sinnvollen Verwendung zuzuführen.
    - Bodenfunde gemäß §20 SächsDSchG sind bei einer Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.
    - Hingewiesen wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragter Firmen nach §7 und §26 des Sächsischen Vermessungsgesetzes (SächsVermG)
    - Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser, über die Bodenzone, ist sicher zu stellen, dass dies schadlos erfolgt. Verlässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen.
    - Die Versicherungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.
    - Für die Errichtung baulicher Anlagen werden aufgrund der Geländeumsetzung standortbezogene und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Baugrundbohrungen sind vor Bohrbeginn im Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Abteilung Geologie anzumelden und nach Bohrende sind die Bohrergebnisse dorthin mitzuteilen.

**ARTENLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN**

- Liste A – Heimische, standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher)**
  - Großkronige Bäume (heimische Arten)**
    - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
    - Acer platanoides - Spitz-Ahorn
    - Betula pendula - Sand-Birke
    - Fagus sylvatica - Rot-Buche
    - Prunus avium - Vogel-Kirsche
    - Quercus robur - Stiel-Eiche
    - Quercus petraea - Trauben-Eiche
    - Tilia cordata - Winter-Linde
    - Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
  - Kleinkronige Bäume (heimische Arten)**
    - Acer campestre - Feld-Ahorn
    - Pyrus pyrasier - Wild-Birne
    - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Sträucher (heimische Arten)**
    - Cornus mas - Kornelkirsche
    - Corylus avellana - Haselnuss
    - Prunus padus - Traubeneiche
    - Prunus spinosa - Schlehe (nicht im Spielbereich)
    - Rosa species - Wildrosen (nicht im Spielbereich)
    - Rubus idaeus - Himbeere (nicht im Spielbereich)
    - Rubus fruticosus - Brombeere (nicht im Spielbereich)
    - Salix speciosus - Strauchweiden

Die Liste der Gehölze wird um Obstgehölze, wie z.B. Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Weisses Ergänz. Obstsorten für die Anlage von Strauchweiden, gemäß AL E und Pomologen-Verein e.V. werden vorzugsweise empfohlen.

- Liste B – Sonstige Gehölze**
  - Sträucher**
    - Buddleja alternifolia - Sommerflieder
    - Forsythia spec. - Goldglöckchen
    - Hibiscus spec. - Elbisch
    - Rhododendron spec. - Alpenrose
    - Ribes alpinum 'Schmidt' - Alpen Johannisbeere
    - Rosa species - Rosen
    - Spiraea spec. - Spierstrauch
  - Gehölze für geschnittene Hecken**
    - Acer campestre - Feld-Ahorn
    - Carpinus betulus - Hambuche
    - Cornus mas - Kornelkirsche
  - Gehölze für bodendeckende Pflanzungen**
    - Calluna vulgaris - Besenheide
    - Hypericum calycinum - Johanniskraut
    - Vinca minor/major - Immergrün
  - Gehölze für Fassadenbegrünung**
    - Vitis vinifera subsp. sylvestris - Echte Wilde Weinrebe
    - Polygonum aubertii - Schlingknöterich
    - Rosa spec. - Kletterrosen

Hingewiesen wird auf §40 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) - Nichtheimische, gebietsfremde und invasive Arten, insbesondere die Genehmigungspflicht für das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete, ab dem 01.03.2020. Maßgeblich ist das Vorkommensgebiet II – Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland, im Merkblatt des Landratsamtes Mittelsachsen, Abt. 23 - Umwelt, Forst und Landwirtschaft, Ref. 23.7 - Umweltaufgaben, Fachbereich 23.7.2 - Naturschutz, zur Verwendung von Gehölzen in Natur und Landschaft. Stand: März 2022

- Liste C – Negativliste**
    - Cotoneaster spec. - Zwergmispel, besonders bodendeckende Arten
    - Chaenactis spec. - Scheinzypressen
    - Juniperus spec. - Zypressengewächse
    - Picea spec. - Fichten/ Silber-/ Blau-/ Stechfichten
    - Thuja spec. - Lebensbäume
- Diese Sorten sollten bei der Gestaltung der Grünflächen vermieden werden, da regions- und standortuntypisch. Sie sind biologisch weniger wertvoll und haben eine sterile Wirkung.

**Verfahrensvermerke**

- 1. Der Stadtrat der Stadt Frankenberg/ Sa. beschloss in seiner Sitzung am 11.07.2022, die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. §13a Abs. 4 BauGB und dabei das beschleunigte Verfahren anzuwenden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. BauGB, gemäß §13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, nach §2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB, abgesehen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt am ..... durch Abdruck im Amtsblatt Nr. .... 2022 der Stadt Frankenberg/ Sa.
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung von ..... wurde am ..... durch den Stadtrat der Stadt Frankenberg/ Sa. gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß §3 (2) BauGB sowie gemäß §4a Abs.2 BauGB zeitgleich zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB bestimmt.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... während der Sprechzeiten der Stadtverwaltung, nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Frankenberg/ Sa., am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme nach §4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.
- 4. Die Übereinstimmung der graphischen Darstellung und Bezeichnung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster wird mit Stand vom ..... bestätigt. Die Lageangabe der zeichnerischen Festsetzungen wird nicht bestätigt.
- 5. Der Stadtrat hat die Anregungen der Bürger, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 6. Der Bebauungsplan, in der Fassung vom ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung wurde gebilligt. Der Flächennutzungsplan wurde im Wege der Berichtigung gemäß §13a (2) Nr.2 BauGB angepasst.
- 7. Die Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB) Nr. 25 „Bildung August-Bebel-Straße“ Frankenberg/ Sa., bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde ausfertigt.
- 8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde dem Landratsamt Mittelsachsen am ..... angezeigt.
- 9. Die Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten der Stadtverwaltung von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§39 – 42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten. Gleichzeitig ist der berichtigte Flächennutzungsplan rechtswirksam geworden.

Frankenberg/ Sa., den ..... Siegel ..... Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)**
    - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S.674)
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO)**
    - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
  - Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90)**
    - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
  - Sächsische Bauordnung (SächsBO)**
    - in der Fassung des Gesetzes zur Neufassung der SächsBO und zur Änderung anderer Gesetze vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186) zuletzt geändert am 11.12.2018 (SächsGVBl. S.706)
  - Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)**
    - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S.134)
- Auf die Beachtung weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

**SATZUNG**

der Stadt Frankenberg/ Sa. über den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB) Nr. 25 „Bildung August-Bebel-Straße“

Auf Grund des §10 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748) sowie nach §89 der Sächsischen Bauordnung, in der Fassung des Gesetzes zur Neufassung der SächsBO und zur Änderung anderer Gesetze vom 28.05.2004 (SächsGVBl. Nr. 8, S.200), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S.238, 253) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S.146), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349, 358) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Frankenberg/ Sa. am 18.03.2015 folgende

**Satzung der Stadt Frankenberg/ Sa. über den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB) Nr. 25 „Bildung August-Bebel-Straße“**, bestehend aus:

Planzeichnung (Teil A), M 1 : 1.000 und Text (Teil B)

in der Fassung vom ..... erlassen. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs.3 BauGB)

Frankenberg/ Sa., den ..... Siegel ..... Bürgermeister



(Quelle: Geportal Sachsen)

INDEX	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

**STADT FRANKENBERG/ SA.**

LANDKREIS MITTELSACHSEN

**BEBAUUNGSPLAN DER INNENTWICKLUNG (§13a BauGB) NR. 25 „BILDUNG AUGUST-BEBEL-STRAßE“**

STAND: ..... ENTWURF ..... 08/2022

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS: ..... TEIL A - PLANZEICHNUNG ..... M 1 : 500 ..... TEIL B - TEXT

PLANVERFASSER: BAYERGRUND GRUNDSTÜCKSBEFRAHUNGS- UND ERSCHLEIßUNGS-GMH GESCHÄFTSSTELLE CHEMNITZ AUGUST-BEBEL-STRASSE 22 08111 CHEMNITZ

BLATTGRÖßE: 1.350 X 700