

### Zeichnerischer Teil



MU	
0,8	1,4
OK 10,0 mÜVF	

### 2 Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Zeichen	Erläuterung
	Ver- u. Entsorgungsleitung unterirdisch
	Entsorgungsleitung KKA Dreimädelhaus
	Trikwasserversorgungsleitung der VWZ
	Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
	Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
	anstehende Geländekontur

### Textlicher Teil

#### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§12 IIIa i.V.m. 9 II BauGB, §1 V i.V.m. IX u. VI, §6a II - IV BauNVO)**  
 (1) Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen nach § 6a BauNVO sind i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.  
 (2) Von den nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 und 4 allgemein zulässigen Anlagen und Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 Einzelhandelsbetriebe, deren Angebot zu nicht nur unwesentlichen Anteilen aus Gütern sexuellen Charakters besteht, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.  
 (3) Anlagen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.  
 (4) Im urbanen Gebiet müssen in den auf einem Baugrundstück errichteten Gebäuden insgesamt mindestens 100 m² der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen (§ 6a Abs. 4, Nr. 3) und 100 m² für gewerbliche Nutzungen (§ 6a Abs. 4, Nr. 4) verwendet werden.

- 1.2 Maße baulicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16ff BauNVO)**  
**1.2.1 Grundfläche (§ 16 Abs. 2, § 19 Abs. 4 BauNVO)**

- (1) Auf den Baugrundstücken innerhalb des MU gemäß Planeintrag ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nur für notwendige Garagen, Carports und Stellplätze und ihre Zufahrten nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 zulässig.  
 (2) Eine Nichtanrechnung der Grundflächen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigter Stellplätze, Zufahrten und untergeordneter Nebenanlagen wie Terrassen u.ä. auf die zulässige Grundfläche kann zugelassen werden.

- 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 5, § 18 Abs. 1 BauNVO)**

- (1) Als oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gesamthöhe aller baulichen Anlagen, 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, Fahrstuhltschacht, Turmspitze, Oberkante von Siloanlagen).  
 (2) Den unteren Bezugspunkt für die Bestimmung der in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Oberkante (OK) bildet der Grenzpunkt der Grenze des Baugrundstücks zum Grundstück der öffentlichen Verkehrsfläche (S255) in der Mitte der bestehenden Zufahrt aus dem Baugrundstück auf die Verkehrsfläche.

- 1.3 Örtliche Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)**

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den in der Planzeichnung bezeichneten Punkten A und B auf der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 160/6 und 160/7 zugleich Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche der Hartensteiner Straße (S255).

- 1.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 1.4.1 Anpflanzen einer Hochhecke (Pb1)**  
 (1) Innerhalb der mit Pb 1 bezeichneten Fläche ist eine Hochhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste „Heckengehölze“ anzulegen.  
 (2) Die Pflanzdichte soll mindestens 40 Gehölze je 100 m², die Pflanzbreite mindestens 3 m betragen.  
 (3) Innerhalb der Pb 1 sind die mit dem Leitungsrecht L2 belegten Flächen von Pflanzungen freizuhalten.

- 1.4.2 Anpflanzen einer Niederstrauhecke (Pb 2)**

- (1) Innerhalb der mit Pb 2 bezeichneten Flächen ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste „Heckengehölze“ anzulegen.  
 (2) Die Pflanzdichte soll mindestens 40 Gehölze je 100 m² betragen.  
 (3) Innerhalb der Pb 2 sind die mit dem Leitungsrecht L1 belegten Flächen von Pflanzungen freizuhalten.

- 1.4.3 Pflanzung von Laubbäumen**

- (1) Als Pflanzgut sind heimische und standortgerechte Laubbauarten II. Ordnung der Pflanzliste „Laubbäume“ zu verwenden. Der Stammumfang bei Bäumen zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 - 14 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu betragen. Die Größe der Baumscheibe darf 6 m² nicht überschreiten und muss Verbindung zum gewachsenen Boden besitzen. Sie ist zu begrünen.

- 1.4.4 Bindung der Bepflanzungen gemäß Festsetzungen 1.5.1 bis 1.5.3 (§9 I Nr. 25b, 1. Alt. u. 2. Alt. BauGB)**

Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Verluste an gepflanzten Gehölzen sind zu ersetzen. Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Erhaltung dienen, sind durchzuführen.

- 1.5 Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 I Nr. 21 BauGB)**

- (1) Die mit Planzeichen 7. in der Planzeichnung bezeichnete Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Trinkwasserversorgung zu belasten.  
 (2) Die mit Planzeichen 7. in der Planzeichnung bezeichnete Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der bestehenden Kleinkläranlage zu belasten.

- 1.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades zum Schutz des Bodens und zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses sind Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten, Lagerplätze u.ä. Flächen mit wasserundurchlässigem Material zu befestigen (z.B. Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, o.ä.). Ausgenommen sind i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Flächen, von denen Gefährdungen des Grundwassers durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu befürchten sind.

### 2 Örtliche Bauvorschriften

- 2.1 Werbeanlagen (§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

- (1) Werbeanlagen sind für ortsansässige Betriebe zulässig. Sie dürfen auf den Gebäudewandflächen angebracht werden. Dabei darf ihre Höhenlage die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten. Darüber hinaus sind auch freistehende Werbeanlagen bis zu einer Fläche von 6 m² zulässig. Diese dürfen eine maximale Höhe von 6 m nicht überschreiten.  
 (2) Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dachflächen bzw. Werbeanlagen, die mit wechselndem oder bewegtem Licht angestrahlt werden.

- 2.2 Dächer (§89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB)**

- (1) Zulässig sind Flachdächer sowie Dächer mit Dachneigungen bis höchstens 45° (gemessen zur Waagerechten). Asymmetrische Ausführungen bzw. in der Höhe versetzte Dachseiten sind zulässig.  
 (2) Gerundete, gekrümmte bzw. gebogene Dachformen (z. B. Bogen-, Tonnen- oder Halbtonnendach) sind unzulässig.  
 (3) Dacheindeckungen aus grellen, selbstleuchtenden und/oder reflektierenden Materialien oder in derartiger Ausführung sind unzulässig.  
 (4) Solaranlagen mit dem entsprechenden Dachkollektoren sowie Gründächer sind allgemein zulässig. Die Solaranlagen sind bei geeigneten Dächern parallel zur Dachfläche zu montieren. Bei Flachdächern ist eine Schrägaufstellung bis an die zulässige Dachneigung nach Abs. 1 zulässig.

- 2.3 Fassaden (§89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB)**

Grelle, selbstleuchtende und/oder reflektierende Farben und Materialien sind unzulässig.

- 2.4 Einfriedungen (§ 89 Abs.1 Nr. 5 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

- (1) Die zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt maximal 2,0 m.  
 (2) Einfriedungen in geschlossener Ausführung, ausgenommen Hecken sind unzulässig. Sockelmauern sind bis zu max. 0,5 m Höhe zulässig.  
 (3) Ein Anstrich der Einfriedungen in grellen, selbstleuchtenden und/oder reflektierenden Farben ist nicht zulässig.

### 3 Textliche Hinweise

- 3.1 Bauen im Erdbebengebiet**  
 Der Ortsteil Thierfeld der Stadt Hartenstein ist der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse R zuzuordnen. Die Vorgaben der DIN 4149 : 2005-4 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) sollen deshalb im Plangebiet berücksichtigt werden.

- 3.2 Bodenschutz / Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen**  
 Der notwendige Mutterbodenabtrag und Mineralbodenaushub ist innerhalb des Satzungsgebietes wiederzuverwenden. Dabei ist anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) vor Baubeginn in vollen Umfang zu gewinnen und im nutzbaren Zustand zu erhalten. Ist dies nicht möglich, so ist anfallender Erdaushub sortenrein zwischenzulagern und so einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen. Bei Bauausführungen ist durch geeignete Maßnahmen Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen des Untergrunds und des Erdaushubes, wie Schadstoffeinträge oder Vermischung mit Abfällen vermieden werden (z.B. Lagerung von Bauabfällen getrennt vom Bodenerlager).

Sollten während der Durchführung des Vorhabens konkrete Anhaltspunkte den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Altlast ergeben, so ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfall, Altlasten, Bodenschutz (untere Abfall- u. Bodenschutzbehörde) des Landratsamtes Zwickau, Zum Sternplatz 7, 08412 Verdau, Tel. 0375/4402-26270 gemäß Anzeigepflicht des § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich zu informieren. 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.

- 3.3 Baugrunduntersuchungen**

Die bei Baugrunduntersuchungen gewonnenen geowissenschaftlichen Erkenntnisse sind gemäß § 11 Sächsisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) der zuständigen Behörde, dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Abt. 10, vorzulegen. Dies betrifft auch die Bohranzeige- und -ergebnismeldspflicht. Zudem sind bei der Durchführung von Aufschlussarbeiten die Regelungen des Lagerstättengesetzes zu beachten (LfULG - Merkblatt).

- 3.4 Denkmalschutz**

Sollten archaische Funde oder Befunde auftreten, so besteht für diese Funde eine Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

- 3.5 Ver- und Entsorgungsleitungen sowie -anlagen**

Für den Brandschutz 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 den Löschwasserentnahmestellen müssen für die Feuerwehr entsprechende Zufahrten vorhanden sein, die den Anforderungen der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ genügen. Dieser Hinweis gilt analog für Zufahrten zu geplanten Objekten (Gebäude und ähnliche bauliche Anlagen). Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken u. dgl. im Zuge der Feuerwehruzufahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die sich mit dem Dreikant des Überführhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerwehrschißlöffel öffnen lassen.

- 3.6 Vermessung**

Gemäß § 6 Abs. 3 SächsVermKatG hat der Eigentümer die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster unverzüglich, spätestens zwei Monate nach Abschluss der Maßnahme, für nach dem 24. Juni 1991 abgebrochene, neu errichtete, in ihren Außenmaßen wesentlich veränderte Gebäude oder die veränderte Nutzung eines Flurstückes auf seine Kosten zu veranlassen. Während der Baumaßnahmen sind vorhandene Grenzpunkte weder zu beseitigen noch zu verändern. Gegebenenfalls sind Grenzpunkte im ausgewiesenen Bereich vor der Baumaßnahme durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) sichern zu lassen.

- 3.7 Kampfmittel**

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren (Tel. 0351/85010) und die nächste Polizeidienststelle zu informieren (§ 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 befehlen.

### Pflanzliste Heckengehölze

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
A überwiegend sonnig		C überwiegend schattig	
Corylus scoparius	Besenginster	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe	Frangula alnus	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide	Lonitza nigra L.	Schwarze Heckenkirsche
		Lonitza xylosteum L.	Rote Heckenkirsche
		Sambucus racemosa	Hirschholunder
B sonnig bis schattig			
Berberis vulgaris	Berberitze (Sauerdom)		
Corylus avellana	Haselnuss		
Crataegus spec.	Eingriffliger Weißdorn		
Ligustrum vulgare	Liguster		
Prunus padus	Traubenkirsche		
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn		
Salix caprea	Salweide		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		

### Pflanzliste mittelkronige Laubbäume

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
 2. Bauabzugsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)  
 4. Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

### Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gemeindezentrum Evangelisch Freikirchliche Gemeinde Thierfeld e.V.“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I 1960 S. 341), neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 4 Abs. 2 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), erlässt der Stadtrat der Stadt Hartenstein den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gemeindezentrum Evangelisch Freikirchliche Gemeinde Thierfeld e.V.“ als Satzung.  
 Der Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischen und textlichen Teil vom \_\_\_\_201\_\_.  
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus seinem zeichnerischen Teil.  
 Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

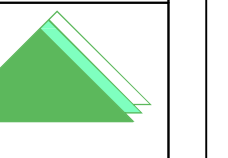
Hartenstein, den \_\_\_\_201\_\_  
 Andreas Steiner  
 Bürgermeister der Stadt Hartenstein

### Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke werden im weiteren Verfahren nachgereicht.

Die Planurkunde dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gemeindezentrum Evangelisch Freikirchliche Gemeinde Thierfeld e.V.“ ist zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan. Der räumliche Geltungsbereich von vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan sind identisch.

Nr.	Planzeichnung / Änderungen	Datum	Name	geprüft am	Name
1	Vorentwurf	18.09.2018	Leißner	18.09.2018	Zahn
2	Entwurf				
3	Satzungsfassung	09.09.2017	Leißner	09.09.2017	Zahn
Vorhabenbezogener Bebauungsplan					
Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Thierfeld e.V. Träger der Planungshoheit: Stadt Hartenstein Marktplatz 9 08118 Hartenstein Datum: 18.09.2018				Entwurfsverfasser: Umweltplanung Zahn und Partner GbR Am Dr.- Dittes-Denkmal 1, 08485 Lengenthal Tel. 0800 897 897 8 Datum: 18.09.2018	
Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan					
„Gemeindezentrum Evangelisch Freikirchliche Gemeinde Thierfeld e.V.“					
Karte: Bebauungsplan mit zeichnerischem und textlichem Teil	Karten-Nr.: 1	Maßstab: 1 : 1000	Datei: 18019_L_08P_02_EFG_V6		



18.09.2018  
 Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift

Datum	Bearbeiter
entwickelt 18.09.2018	Zahn
gezeichnet 18.09.2018	Leißner
geprüft	-
gezeichnet	-