

1 Erläuterung zeichnerischer Festsetzungen gemäß Planeintrag

Planzeichen	Planungsrechtliche Festsetzung	Rechtsgrundlage
WA1	1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 I Nr. 1 BauGB
WA2	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 BauNVO
WA3	1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 19 IV BauNVO
WA4	2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 I Nr. 1 BauGB
GRZ	2.1 Grundflächenzahl	§ 16 II Nr. 1 BauNVO
Z	2.2 maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 II Nr. 3 BauNVO
o	3 Bauweise	§ 9 I Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 I BauNVO
IA	4 überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 I Nr. 2 BauGB
IA	Baugrenze	§ 23 III BauNVO
IA	5 Fläche mit Ausschluss von Nebengebäuden	§ 23 V BauNVO
IA	6 Verkehrsflächen	§ 9 I Nr. 11 BauGB
IA	6.1 Straßenbegrenzungslinie	
IA	6.2 Straßenverkehrsfläche, öffentlich	
IA	6.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
IA	öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt	
IA	7 Fläche für die Trinkwasserversorgung	§ 9 I Nr. 14 BauGB
IA	8 Flächen für Anpflanzungen und Pflanzhalterhalten	§ 9 I Nr. 25a i.V.m. Nr. 25b BauGB
IA	8.1 Pflanzhalterhaltungsfläche	§ 9 I Nr. 25b BauGB
IA	8.2 Pflanzung von Solitärfaul- bzw. Obstbäumen und Hecken	§ 9 I Nr. 25a i.V.m. 25b BauGB
IA	9 Ver- u. Entsorgungsleitungen unterirdisch, geplant	§ 9 I Nr. 13 BauGB
IA	Schutz-, Trink- u. Regenwasserkanal	
IA	Fernmeldekabel	
IA	Gasleitung	
IA	10 Abgrenzung Räumlicher Geltungsbereich	§ 9 VII BauGB

Nutzungsschablone

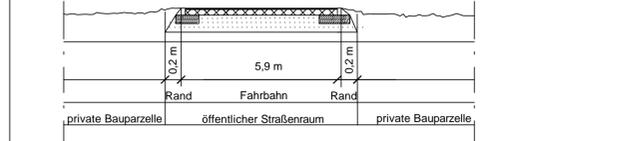
A	B
Art der baulichen Nutzung	maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse
C	D
Grundflächenzahl	Bauweise

2 Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB

Zeichen	Erläuterung
○	Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung im räumlichen Geltungsbereich
○	Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung außerhalb räumlicher Geltungsbereich
□	bestehende Wohn- u. Hauptgebäude / Nebengebäude
○	Ver- u. Entsorgungsleitungen unterirdisch
○	Mischwasserkanal der WWZ
○	Niederspannungskabel der Minetz Strom
○	Versorgungskabel unterirdisch mit grundbuchlicher Sicherung
○	Steuerkabel der WWZ TW-Versorgung
○	Waldgrenze
○	Waldabstandsgrenze

Darstellung ohne Normcharakter

□ Regelquerschnitt Planstraße o.M.



Textlicher Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 13 u. 13a BauNVO)
 - Innerhalb des WA sind die unter § 4 II BauNVO genannten Nutzungen allgemein zulässig, mit Ausnahme von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind zulässig, soweit diese keine Mitarbeiter beschäftigen.
 - Die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- Maße baulicher Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 16ff BauNVO)
 - Grundflächenzahl (§ 16 II Nr. 1, § 19 IV BauNVO)
 - Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche auf den jeweiligen Baugrundstücken in den mit WA 1, WA 2 und WA 4 bezeichneten Teilen des Baugebiets ist nur für notwendige Garagen, Carports und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,30 zulässig.
 - In dem mit WA 3 bezeichneten Teil des Baugebiets ist ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 IV bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,3 zulässig.
 - überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 V BauNVO)
 - Auf der mit Planzeichen 5 gemäß Planeintrag schraffierten Fläche A der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WA 3 sind gemäß § 23 V Satz 1 Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO unzulässig, die Gebäude sind und über der Erdfläche liegen sowie Nebenanlagen mit Feuerstätten. Dies gilt gemäß Satz 2 auch für Garagen i.S. von § 12 BauNVO.
 - Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 BauGB)
 - Grundstückszufahrten, Stellplätze, Stellflächen für Abfallbehälter, Lagerflächen u.ä. Flächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z.B. wasserdurchlässige Pflastersteine, Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, o.ä.).
 - Pro Baugrundstück sind in den mit WA 1, WA 2 und WA 4 bezeichneten Teil des Baugebiets mindestens 60%, in dem mit WA 3 bezeichneten Teil des Baugebiets mindestens 70% der Grundfläche als unbefestigte Grünflächen zu gestalten.
 - Erhaltung von Bäumen und Pflanzungen (§ 9 I Nr. 25b, 2. Alt. BauGB)
 - Innerhalb der mit Pe 1 und Pe 2 bezeichneten Flächen sind anstehende Bäume und Sträucher auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf durch Nachpflanzungen in gleicher Art zu ersetzen. Vegetationsfreie Bodenflächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.
 - Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, lit. a) und lit. b) BauGB)
 - 1.6.1 Anpflanzen von Einzelbäumen (Pe 1)
 - Innerhalb der Pflanzfläche Pg1 im WA 2 sind vier heimische und standortgerechte mindestens mittelkronige Laubbäume oder Obstbäume (Hochstamm, 2 x v, mit Ballen, StU 10 - 12 cm) gemäß der Pflanzliste Laubbäume und Obstbäume zu pflanzen. Der gegenseitige Pflanzabstand soll 15 m nicht unterschreiten.
 - Ergänzend sind jeweils aus heimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste „Heckengehölze“ 8 Gruppen zu 3-4 Sträuchern zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Gruppen soll mindestens 6, maximal 10 m, die Pflanzdichte soll mindestens 30 Gehölze je 100 m² betragen. Die Grundfläche der Pflanzfläche ist vollständig zu begrünen.
 - Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind auf allen Baugrundstücken der WA 1, WA 3 und WA 4 ein heimischer und standortgerechter mindestens mittelkroniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, 2 x v, mit Ballen, StU 12 - 14 cm) je ansetzende 800 m² Grundstücksfläche der Pflanzliste Laubbäume und Obstbäume zu pflanzen.
 - 1.6.2 Anlage einer Niederstrauhecke (Pe 2)
 - Es ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste Heckengehölze anzulegen.
 - Die Pflanzdichte soll mindestens 50 Gehölze je 100 m², die Pflanzbreite mindestens 2 m betragen.
 - Bindung der Bepflanzungen
 - Die Pflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben gleichartig zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschriften

- Dächer (§89 Abs.1Nr.1 SächsBO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB)
 - Zulässig sind Flachdächer sowie Dächer mit Dachneigungen bis höchstens 70° (gemessen zur Waagerechten). Asymmetrische und in sich unterschiedlich abgewinkelte Ausführungen bzw. in der Höhe versetzte Dachseiten sind zulässig.
 - Gerundete, gekrümmte bzw. gebogene Dachformen (z.B. Bogen-, Tonn- oder Halbtonnendach) sowie Dachformen mit zwei oder mehreren parallelen Dachfirsten (z.B. Sheddach) sind unzulässig.
 - Solaranlagen mit den entsprechenden Dachkollektoren sowie Grunddächer sind allgemein zulässig. Die Solaranlagen sind bis höchstens 70° (gemessen zur Waagerechten) auf der Dachfläche zu montieren.
 - Dacheindeckungen in den Farben gelb, orange und violett sowie aus grellen, selbstleuchtenden und/oder reflektierenden Materialien oder in derartiger Ausführung sind unzulässig. Dacheindeckungen in blauer und grüner Farbe können zugelassen werden.
- Fassaden (§89 I Nr.1 SächsBO i.V.m. §9 IV BauGB)
 - Außenwände, einschließlich ihrer Anstriche und Verkleidungen, von Gebäuden, ausgenommen Nebengebäude, sind in hellen Farbtonen (Remissionswert von 50 - 90 %) auszuführen. Anstriche und Verkleidungen dürfen auf maximal 15% der Fassadenoberfläche sowie bei Nebengebäuden auch in dunkleren Farbtonen (Remissionswert mindestens 10 %) ausgeführt werden.
 - Grille, selbstleuchtende und/oder reflektierende Farben und Materialien sind unzulässig.
- Einfriedungen, Gestaltung unbauter Flächen (§ 89 I Nr. 5 SächsBO i.V.m. § 9 IV BauGB)
 - Einfriedungen der vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis maximal 1,8 m Höhe, Sockelmauern bis zu max. 0,5 m Höhe zulässig. Einfriedungen in geschlossener Ausführung, ausgenommen Hecken sind unzulässig. Ein Anstrich der Einfriedungen in grellen, selbstleuchtenden und/oder reflektierenden Farben ist nicht zulässig.
 - Einfriedungen der seitlichen Grenzen zwischen den Baugrundstücken sind abweichend von Abs. 1 nur als lebende Hecken sowie Maschendrahtzäune und Drahtgitterzäune, die mit einer lebenden Hecke zu hinterpflanzen sind, zulässig. Die Breite der Heckenpflanzung soll 0,5 m betragen. Die zulässige Höhe von 1,8 m darf nicht überschritten werden. Für die Heckenpflanzung sind heimische, standortgerechte Sträucher entsprechend der Pflanzliste Heckengehölze zu verwenden. Für die Pflanzdichte gilt Textfestsetzung 1.6.2 Abs. 2.
- Werbeanlagen (§ 89 I Nr. 1 SächsBO i.V.m. § 9 IV BauGB)
 - Werbeanlagen sind nur 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 4 m² zulässig. Diese dürfen eine maximale Höhe von 6 m nicht überschreiten.
 - Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dachflächen bzw. Werbeanlagen, die mit wechselndem oder bewegtem Licht angestrahlt werden, ausstrahlen und / oder betrieben werden.

3 Textliche Hinweise

- Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen

Sollten während der Durchführung des Vorhabens konkrete Anhaltspunkte den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ergeben, so ist das Umweltamt, StZ Altlat, Altlasten, Bodenschutz (untere Altlatf- u. Bodenschutzbehörde) des Landratsamts Zwickau, Zum Sternplatz 7, 08412 Werdau, Tel. 0375/4402-26270 gemäß Anzeigepflicht des § 13 III SächsKrWBodSchG unverzüglich zu informieren. Sofern von den angezeigten schädlichen Boden- u/o Grundwasseränderungen Gefahren ausgehen und die öffentliche Sicherheit und Ordnung bedroht wird, kann die Behörde nach § 9 BBodSchG Maßnahmen treffen, die ihr nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der Gefahrenabwehr erforderlich erscheinen. Werden daraufhin Untersuchungen veranlasst, sind diese nach den Vorgaben der BBodSchV durchzuführen. Über Vervwertung und Verbringung des Ausschusmaterials ist je nach Schadstoffgehalt des ausgehobenen Materials zu entscheiden. Bei Bauausführungen ist durch geeignete Maßnahmen dafür 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 Bodensee).
- Baugrunduntersuchungen

Geologische Untersuchungen und zugehörige Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach Abschluss der geologischen Untersuchung sind dabei gewonnene Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile etc.) und spätestens sechs Monate nach Abschluss Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an das LfULG zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG; § 15 SächsKrWBodSchG). Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter www.geologie.sachsen.de, Link „Daten und Sammlungen“ -> „Bohrungsdaten“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA_Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>). Zudem sind bei der Durchführung von Aufschlussarbeiten die Regelungen des Lagerstättengesetzes zu beachten (LfULG - Merkblatt).
- Bodenschutz im Rahmen von Baumaßnahmen

Forderungen des Merkblatts zu Belangen des Bodenschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18 915 abzuschleichen, zu sichern und den Anforderungen entsprechend zu lagern. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gemäß § 202 BauGB sind zu beachten. Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Die Verwendung unbelasteten Ober- und Unterbodens auf den Eingriffsgrundstücken ist anzustreben. Eine Überschüttung von Böden mit bisher weitgehend ungestörtem Profilaufbau ist nur dann zulässig, wenn es aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Soweit auf den privaten Baugrundstücken Terrasserisierungen vorgenommen werden, sind dauerhaft entstehende Böschungen möglichst unverzüglich zu begrünen.
- Bauen im Erdbebengebiet

Die Gemeinde Mülsen liegt in der Erdbebenzone I, Untergrundklasse R (Erdbebenzonenkarte der ehemaligen DIN 4149:2005-4). Die Vorgaben der erdbebengerechten Bauordnung DIN EN 1998-1/NA:2011-01 sind deshalb im Plangebiet zu beachten. Plangebiet befindet sich darüber hinaus in der Frosteinwirkungszone III nach Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSO 12).

- 3.5 Vermessung

§ 6 III SächsVermKatG hat der Eigentümer die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster unverzüglich, spätestens zwei Monate nach Abschluss der Maßnahme, für nach dem 24.06.1991 abgebrochene, neu errichtete, in ihren Außenmaßen wesentlich veränderte Gebäude oder die veränderte Nutzung eines Flurstücks auf seine Kosten zu veranlassen. Vermessungs- u. Grenzmarken sowie Einrichtungen zu deren Schutz oder Signalisierung auf den Flurstücken sind zu dulden (§6 I SächsVermKatG). Veränderung, Beschädigung, Entfernung u.ä. von Vermessungs- und Grenzmarken sind Ordnungswidrigkeiten (§27 SächsVermKatG).
- 3.6 Kampfmittel

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind Sie verpflichtet diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§ 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 diesem Umstand hinzuweisen und zu belehren.
- 3.7 Radonvorsorge

Auch außerhalb festgelegter Radonvorgebietes soll dem vorsorgenden Schutz vor Radon generell besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. In der Broschüre „Radon Schutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind Möglichkeiten zum Radonenschutz praxisnah erläutert.
- 3.8 Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen

Es ist eine Löschwassermenge von mind. 800 Liter /Minute für eine Löschdauer von 2 Stunden innerhalb eines Umkreises von 300 m zur Verfügung zu stellen. Zu Löschwassereinrichtungen müssen für die Feuerwehr Zufahrten vorhanden sein, die den Anforderungen der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ entsprechen. Auf der Zufahrt zu geplanten Objekten (Gebäude / Anl. bauliche Anlagen), Sperrposten, -balken, Schranken u. dgl. im Zuge der Feuerwehrzufahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die sich mit Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels (DIN 3223) oder Feuerwehrschiessung öffnen lassen. Zur Senkung des Anfalls oberflächlich bzw. über die entsprechende Entwässerungsanlage abfließenden Niederschlagswassers wird die Errichtung von Zisternen auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sowie von Grundrädern auf Haupt- und Nebengebäuden empfohlen. Bei Bauplanungen ist gemäß FGSV-Merkblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, Ausgabe 2013, Abschnitt 6, ein **Mindestabstand von der Stammachse zu Versorgungsleitungen / TK-Linien von 2,5 m** einzuhalten.
- 3.9 Archäologie und Denkmalschutz

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des Bebauungsplans (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftritte von Befunden und Funde sind sachgerecht auszuwerten und zu dokumentieren. Sollten nach Freigabe des Baubereichs durch das Landesamt für Archäologie (LIA) dennoch archäologische Funde oder Befunde auftreten, besteht dafür eine Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Archäologie, Tel. 0351/8926631. Am Bau beteiligte Firmen sind vor Bauausführung über die Meldepflicht von Bodenfunden zu informieren.
- 3.10 Schutz besonders oder streng geschützter Tierarten

Vorgaben des besonderen Artenschutzes (§§ 44 ff. BNatSchG) sind bei der weiteren Planung und Ausführung der Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten. Im Fall einer ermittelten möglichen Betroffenheit Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wie z.B. Nester, Eierschalen, Kotsprünge oder anfliegende Vögel oder Fledermäuse) sind im Zuge einer artenschutzrechtlichen Prüfung in Vorbereitung der geplanten Maßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte zu den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu ermitteln und auszuräumen. Mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Zwickau, Zum Sternplatz 7, 08412 Werdau, Tel. 0375 / 4402-26323 ist rechtzeitig abzustimmen, mit welchen geeigneten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenbeschränkung, Umsetzung von Tieren, Ersatzquartiere) die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote überwunden werden können. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich.
- 3.11 Beleuchtungsanlagen

Für die Beleuchtung der Baugrundstücke sind Lampen zu verwenden, die einen geringen Anteil an den Lichtwellen mit Lockwirkung gegenüber nachtaktiven Insekten besitzen.

Pflanzliste Laubbäume und Obstbäume

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Apfel</i> (in Sorten), Zierapfel	Malus
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Birne</i> (i.S.)	<i>Pyrus communis</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Südkirsche</i> (i.S.), Zierkirsche	<i>Prunus spec.</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde		

Pflanzliste Heckengehölze

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.
- Bauuntersuchungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
- Pflanzungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Satzung über den Bebauungsplan

Nach § 10 des Baugesetzbuches vom 23.06.1960 (BGBl. I 1960 S. 341), neugefasst durch Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) i.V.m. § 4 II der Sächsischen Gemeindeordnung i.F.d. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.11.2023 (SächsGVBl. S. 870) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Mülsen am ____202__ den Bebauungsplan „Oberer Rathausweg“, Ortsteil Thurm als Satzung beschlossen.

§ 1 Der Bebauungsplan „Oberer Rathausweg“, Ortsteil Thurm besteht aus seinem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil vom 17.05.2024.

§ 2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus seinem zeichnerischen Teil (M 1:1.000).

§ 3 Der Bebauungsplan „Oberer Rathausweg“, Ortsteil Thurm tritt mit seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§10 III BauGB).

- Siegel -
Mülsen, den ____202__
Michael Franke, Bürgermeister
Gemeinde Mülsen

Verfahrensvermerke

- Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. ____/2021 des Gemeinderats der Gemeinde Mülsen vom 12.07.2021 aufgestellt im beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Mülsengrundriker vom ____2021 erfolgt. Der Öffentlichkeit wurde die Möglichkeit eingeräumt, sich vom ____2021 bis ____2021 zur Planung zu informieren und sich zu den Planungszielen und wesentlichen Auswirkungen zu äußern.
- Siegel -
Mülsen, den ____202__
Michael Franke, Bürgermeister
Gemeinde Mülsen
- Der Gemeinderat hat am ____2022 den Entwurf des Bebauungsplans „Oberer Rathausweg“, Ortsteil Thurm mit zeichnerischem und textlichem Teil vom ____2022 und die Begründung beschlossen (BS -Nr. ____/2022) und zur Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Siegel -
Mülsen, den ____202__
Michael Franke, Bürgermeister
Gemeinde Mülsen
- Beschluss sowie Ort, einschließlich der Internetadressen, und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 17.06.2022 des Bauleitplanes wurden durch Abdruck am ____2022 im Mülsengrundriker, mit den Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Auf das Absehen von der Durchführung einer Umweltprüfung ist gemäß § 13 III, Satz 2 BauGB hingewiesen worden. Die Entwurfsunterlagen haben in der Zeit vom ____2022 bis zum ____2022 während der Dienstzeit öffentlich ausgelegt. Die Einstellung der ortsüblichen Bekanntmachung im Internetportal der Stadt und über das zentrale Internetportal des Freistaats Sachsen erfolgte vom ____2022 bis ____2022, die Auslegung des Entwurfs in diesen Stellen erfolgte vom ____2022 bis ____2022.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ____2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Auf das Absehen von der Durchführung einer Umweltprüfung ist gemäß § 13 III, Satz 2 BauGB hingewiesen worden.
- Siegel -
Mülsen, den ____202__
Michael Franke, Bürgermeister
Gemeinde Mülsen
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der TÖB's und der Nachbargemeinden geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Siegel -
Mülsen, den ____202__
Michael Franke, Bürgermeister
Gemeinde Mülsen
- Unter Beachtung der vom BVerwG mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3/22) festgestellten Unvereinbarkeit der Rechtsgrundlage § 13b BauGB des bisherigen beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Oberer Rathausweg“ im wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom ____202__ (BS -Nr. ____/202__) beschlossen, das Bebauungsplan im Regelverfahren fortzuführen. Der Entwurf des Bebauungsplans „Oberer Rathausweg“ mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 17.01.2024 und Begründung mit Umweltbericht vom 17.01.2024 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am ____202__ gebilligt und die Beteiligung der Bürger, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beschlossen (Beschluss-Nr. ____/202__).
- Siegel -
Mülsen, den ____202__
Michael Franke, Bürgermeister
Gemeinde Mülsen
- Dieser Beschluss einschließlich der Adressen der Internetveröffentlichung und der Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie der Stelle der ergänzenden öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 17.01.2024 der Satzung wurden durch Abdruck am ____202__ im Mülsengrundriker sowie vom ____202__ bis ____202__ im Internet, mit den Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann elektronisch, schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen. Die Entwurfsunterlagen sind in der Zeit vom ____202__ bis zum ____202__ im Internetportal der Gemeinde und über das zentrale Internetportal des Freistaats Sachsen veröffentlicht worden und haben ergänzend während der Dienstzeit vom ____202__ bis ____202__ in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ____202__ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Siegel -
Mülsen, den ____202__
Michael Franke, Bürgermeister
Gemeinde Mülsen
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der TÖB's und der Nachbargemeinden geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB mitgeteilt worden.
- Siegel -
Mülsen, den ____202__
Michael Franke, Bürgermeister
Gemeinde Mülsen
- Der Bebauungsplan „Oberer Rathausweg“, Ortsteil Thurm mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 17.05.2024 wurde vom Gemeinderat am ____202__ als Satzung beschlossen (BS -Nr. ____/202__). Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 17.05.2024 wurde in demselben Beschluss des Gemeinderats gebilligt.
- Siegel -
Mülsen, den ____202__
Michael Franke, Bürgermeister
Gemeinde Mülsen
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung mit zeichnerischem und textlichem Teil vom ____202__ wurde mit Verfügung des Landratsamtes Zwickau vom ____202__, AZ: _____ erteilt.
- Siegel -
Mülsen, den ____202__
Michael Franke, Bürgermeister
Gemeinde Mülsen
- Der Bebauungsplan „Oberer Rathausweg“, Ortsteil Thurm tritt mit seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§10 III BauGB).
- Siegel -
Mülsen, den ____202__
Michael Franke, Bürgermeister
Gemeinde Mülsen
- Der Bebauungsplan „Oberer Rathausweg“, Ortsteil Thurm mit zeichnerischem und textlichem Teil gemäß Satzungsbeschluss BS-Nr. ____/202__ des Gemeinderats vom ____202__ wird hiermit ausgeteilt.
- Siegel -
Mülsen, den ____202__
Michael Franke, Bürgermeister
Gemeinde Mülsen

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stellen, bei der der Bebauungsplan „Oberer Rathausweg“, Ortsteil Thurm mit zeichnerischem und textlichem Teil vom ____202__ und die Begründung mit Umweltbericht vom ____202__ sowie die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Einstundstunden von jedermann einsehbar sind und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Mülsengrundriker am ____202__ öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängeln der Abwägung sowie ihre Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB und § 4 SächsGemO) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist damit am ____202__ in Kraft getreten.
- Siegel -
Mülsen, den ____202__
Michael Franke, Bürgermeister
Gemeinde Mülsen

12. Die Einstellung des in Kraft getretenen Bebauungsplan „Oberer Rathausweg“, Ortsteil Thurm mit Begründung und Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung in das Internetportal der Gemeinde und das zentrale Internetportal des Freistaats Sachsen erfolgten am ____202__.
- Siegel -
Mülsen, den ____202__
Michael Franke, Bürgermeister
Gemeinde Mülsen

Nr.	Planzeichnung / Änderungen	Datum	Name	geprüft am	Name
1	Entwurf im beschleunigten Verfahren n. §13b BauGB	17.06.2022	Leißner	17.06.2022	Zahn
2	Entwurf §§ 3 II / 4 II BauGB im Regelverfahren	17.01.2024	Leißner	17.01.2024	Zahn
3	Satzungsfassung	17.05.2024	Leißner	17.05.2024	Zahn

Träger der Planungshoheit:
Gemeinde Mülsen
St. Jacober Hauptstraße 128
08132 Mülsen

Entwurfsverfasser:
Umweltplanung Zahn und Partner GbR
Am Dr.-Dittus-Denkmal 1, 08485 Lengenfeld
Tel. 0800 897 897 8

Datum	Unterschrift	Datum	Unterschrift
17.05.2024		17.05.2024	