



Quelle: Kartengrundlage ist die digitale Liegenschaftskarte 93/2024, GeoSN

Planzeichen als Festsetzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung
- Ergänzungsfläche § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Baugrenze
- Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Anlage einer Hecke mit gebietseigenen Gehölzen
- mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden (Altlast) § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- Gebäude, Bestand
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bemassung
- TW Trinkwasserleitung (RZV)
- SW Schmutzwasserkanal (WAD)
- RW Regenwasserkanal (privat), Lage unsicher
- Leitung, unterirdisch mit Bezeichnung des Mediums, verrohrtes Gewässer

Hinweise

- Mutterboden: Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.
- Bodenschutz: Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Bauausführungen ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Forderungen des § 4 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubes vermieden werden.
- Altlasten: Im Geltungsbereich dieses Planes, Flurstück 165/1 Gemarkung Heinrichsort befindet sich die Altlastenverdachtsfläche AKZ 73100295 "Am Martinweg". Zur Altlastenverdachtsfläche liegt dem Umweltamt des Landratsamtes Zwickau eine historische Erkundung der SKB Harles Umweltberatung GmbH vom 12.05.2000 vor. Die Erschließung des Wohnhauses kann mit Eingriffen in den Ablagerungskörper auf Flurstück 165/1 der Gemarkung Heinrichsort einhergehen. Um sicherzustellen, dass Kontaminationen rechtzeitig erkannt und die notwendigen Maßnahmen veranlasst werden können, sind bei Tiefbauarbeiten im Bereich der Altablagelagerung durch ein auf dem Gebiet der Altlastenerkundung tätiges Ingenieurbüro fachtechnisch zu begleiten. Die untere Bodenschutzbehörde ist zu beteiligen.

- Baugrunduntersuchung
Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Die für Baugrunduntersuchungen anzulegenden Bohrungen sind nach Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Bohrbeginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG anzumelden (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§§ 9,10 GeolDG).
- Archäologische Denkmale
Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Fundstellen sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.
- Vermessungs- und Grenzpunkte
Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz SächsVermKatG).
- Munitionsfunde
Sollten bei der Bauausführung verdächtig kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächs. Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.
- Schornsteinaustrittsöffnungen
Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.
- Zur Vermeidung von Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote hat die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen. Auch spätere intensive und stark in Gehölze eingreifende Pflegeschnitte oder nicht vermeidbare Baumfällungen sind auf diesen Zeitraum zu beschränken.
- empfohlene Arten für die Ausgleichspflanzung (Gehölzarten des Vorkommengebietes 2 "Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland": Heister 2xv, h 125-150; Sträucher vStr 3-5 Tr., h 60-100): Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hartrieel (Cornus sanguineum), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Frangula alnus), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).
- Klimaschutz
Die zu errichtenden Gebäude sollen vorrangig in einer nachhaltigen und Ressource schonenden Bauart und -weise errichtet und betrieben werden. Die Häuser sollen mit einer Klima schonenden Haustechnik, wie z.B. Wärmepumpen, Geothermie oder Biomasseheizung ausgestattet werden.
Die Ausrichtung des Wohnhauses soll eine aktive und passive Solarnutzung ermöglichen, z.B. durch den Einbau von Photovoltaik- und/ oder Solarthermieanlagen. Eine Ausrichtung der geneigten Hauptdachfläche nach Süden ist begünstigend.
Nebengebäude wie Gartenhäuser, Carports o.ä. sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Lichtenstein/Sa. hat am 11.03.2024 die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Martinweg 2" im Ortsteil Heinrichsort beschlossen (Beschluss Nr. SR/254/2024) und durch Veröffentlichung im Lichtensteiner Anzeiger Nr. 4 vom 22.04.2024 bekannt gemacht.

Datum: Fankhanel Bürgermeister Siegel
- Der Stadtrat hat am 27.05.2024 (Beschluss Nr.) den Entwurf mit Begründung der Ergänzungssatzung im Maßstab 1: 500 gebilligt und zur Veröffentlichung / öffentliche Auslegung bestimmt.

Datum: Fankhanel Bürgermeister Siegel
- Der Entwurf der Satzung bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung haben in der Zeit vom 02.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Lichtensteiner Anzeiger Nr. am bekannt gemacht und kann auf der Internetseite (https://www.lichtenstein-sachsen.de/amtsblatt/) bekannt gemacht und kann auf der Internetseite (https://www.lichtenstein-sachsen.de/bauleitplanung/) der Stadt sowie auf dem Zentralen Landesportal Sachsen unter www.buergerbeteiligung.sachsen.de eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen konnten bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung war.

Datum: Fankhanel Bürgermeister Siegel
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 02.07.2024 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: Fankhanel Bürgermeister Siegel
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am (Beschluss Nr.) abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: Fankhanel Bürgermeister Siegel
- Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung und den Festsetzungen wurde am (Beschluss Nr.) vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Datum: Fankhanel Bürgermeister Siegel
- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: Fankhanel Bürgermeister Siegel
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Lichtensteiner Anzeiger Nr. gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass nach § 4 Abs. 4 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) Satzungen gelten, die unter Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Die Satzung wird dem Landratsamt Zwickau angezeigt.

Datum: Fankhanel Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts 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 (SächsBO) 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.

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist.

Ergänzungssatzung "Martinweg 2" im Ortsteil Heinrichsort nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für Teilflächen der Flurstücke 164/1 und 165/1 der Gemarkung Heinrichsort

Die Stadt Lichtenstein/Sa. erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, folgende Satzung zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Lichtenstein/Sa. OT Heinrichsort.

§ 1 räumlicher Geltungsbereich
Die Ergänzungsfläche umfasst das Gebiet, welches innerhalb der eingezeichneten Begrenzungslinie gegenüber dem Innenbereich und dem Außenbereich liegt (Planblatt im Maßstab 1:500) sowie nach Planlegende entsprechend dargestellt ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben
(1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
(2) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche lassen sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig.

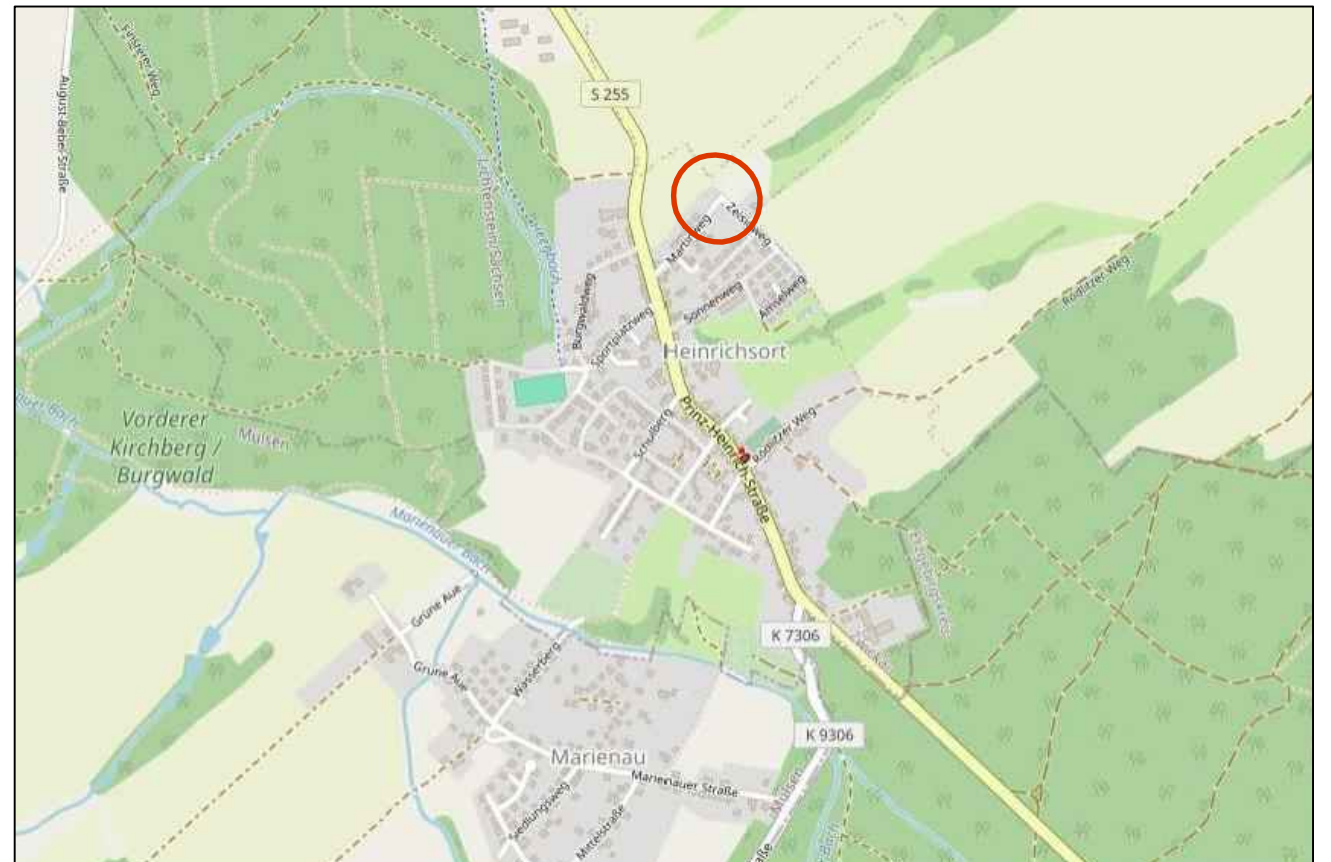
§ 3 Natur und Landschaft
(1) Für den baulichen Eingriff ist zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 164/1 der Gemarkung Heinrichsort entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine ca. 3,0 m breite Hecke (ca. 200 m²) mit gebietseigenen Vogelschutz- und Vogelährgehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe fachgerecht anzupflanzen (artengerechte Pflanzenabstände in Hecken (1 St./ 3 m2; Heister 2xv, h = 100 - 150 cm, Sträucher: vStr. 3-5 Tr. h 60-100 cm) und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung gilt eine 3-jährige Herstellungs- und Entwicklungspflege. Ein Durchwachsen zu einem reinen Baumbestand ist durch regelmäßige Pflege zu verhindern. Alle 10 bis 25 Jahre ist außerhalb der Brutzeit die Hecke alternierend auf den Stock zu setzen. Zur Verwendung empfohlene Arten sind unter den textlichen Hinweisen genannt. Ergänzend ist ein ca. 1,0 m breiter Saum dem Gehölzstreifen vorzulagern.
(2) Der gesamte Außenbereich ist gärtnerisch zu gestalten; Schotter- und / oder Kiesgärten sind unzulässig
(3) Notwendige Wege, Zufahrten und Stellflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
(4) Die Rückhaltung von Niederschlagswasser soll innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Auf dem Grundstück ist eine Kombi-Zisterne mit einem zwangsenteilerten Volumen von mindestens 6 m³ zu errichten.

§ 4 Klimaschutz
Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel wird Rechnung getragen, in dem bei der Errichtung des Gebäudes bauliche und sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Wärmepumpe) getroffen werden müssen.

§ 5 Inkrafttreten
Die Ergänzungssatzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Lichtenstein/Sa. Fankhanel
Bürgermeister

Stadt Lichtenstein/Sa.
Landkreis Zwickau



Ergänzungssatzung
"Martinweg 2" im Ortsteil Heinrichsort
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für
Teilflächen der Flurstücke 164/1 und 165/1
der Gemarkung Heinrichsort



Sachsen Consult Zwickau
Ingenieur- und Architekturbüro

Am Fuchgrund 37 09337 Hohenstein-Ernstthal Tel.: 03723 - 67 93 93 0

Maßstab 1:500 Dezember 2024