



1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1-11 der BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
----	------------------------------------

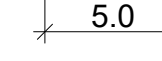
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16-20 BauNVO)

0.4	Grundflächenzahl (GRZ)
I - II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze (§23 BauVO)
---	-----------------------

4. Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich

5. Versorgungsfläche (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

	Löschwasserentnahmestelle Unterflurhydrant [UH]
---	--

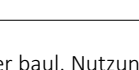
6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 und Abs. 6 BauGB)

	Bereich Ein- und Ausfahrt
---	---------------------------

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14, Abs. 6 BauGB)

Planung	Trinkwasser	(schematisch)
	Schmutzwasser	(schematisch)
	Regenwasser	(schematisch)
	Elektroenergie	(schematisch)
	Telekommunikation	(schematisch)
	Gas	(schematisch)

8. Sonstige Planzeichen (§9 Abs.7 BauGB, §16 Abs.5 BauNVO)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	Vermaßung in Metern
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier (Abgrenzung der Bereiche WA 1 und WA 2, eine Versickerung von Oberflächenwasser ist in den Flächen im Bereich WA 2 nicht gestattet)

Hinweise und Zeichen ohne Normcharakter

	Freihaltezone im Wendebereich (Freihalten von Bebauung, Begrenzung, Heckenbepflanzung)
---	--

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	max. zulässige Vollgeschosse

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§4 und 10 BauNVO)**
 - Gemäß § 4 BauNVO ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Ausgeschlossen sind:
 - die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden, Laden-, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetrieb, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieb und Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Im WA 1-4 ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit dem Richtwert von 0,4 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks.
 - Entsprechend der Regelungen des § 19 Absatz 2 BauNVO darf die zulässigen GRZ durch Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 v.H. überschritten werden.
 - Geschossigkeit (§§ 16 und 20 BauNVO)
2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist in WA 1 und WA 2 mit maximal 2 festgesetzt.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 23 BauNVO)**
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundfläche ist Grundfläche, auf der die Festsetzung einer Baugruppe bestimmt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen (Bsp. Vordach) ist zulässig.
 - Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §23 (5) BauNVO)
Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl wie im Planeintrag dargestellt als auch außerhalb der Baugrenzen, soweit sie nach der SächSbau in den Abstansflächen zulässig.
 - An den öffentlichen Straßen muss zwischen Garagen, überdachten Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 3,00m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Versorgungsflächen "Löschwasser" ist ein Unterflurhydrant mit einem Auslaß von mindestens 24 m³/h unterirdisch einzubauen. Ein geringfügiges Abweichen von der im Bebauungsplan festgesetzten Lage auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Die Verkehrsfläche Planstraße mit Wendehammer ist öffentliche Verkehrsfläche
- Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)**
 - Alle Grundstücke werden mit unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen aller Medien komplett erschlossen.
- Flächen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das, in den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auf Dachflächen und sonstigen Befestigungen durch bauliche und technische Maßnahmen gespeichert und genutzt werden. Dazu sind auf dem eigenen Grundstück dauerhafte Rückhalte- bzw. Nutzvolumen (Retentionszisternen) herzustellen. Die Dimensionierung ist auf Grundlage der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berechnen.

Für das Plangebiet gilt das 100-jährige Regeneignis als maßgebend. Für die Grundstücke in WA 1, ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zusätzlich die grundstücksbezogene Versickerungsfähigkeit des Baugrundes nachzuweisen und rechnerisch auf die errichtenden baulichen und technischen Anlagen zur Regenbewirtschaftung anzusetzen. Auch ein Negativbescheid der Versickerungsversuche entbindet im Rahmen des Bauantragsverfahrens den Bauherrn nicht von der Vorlage des Nachweises.

Ausgeschlossen von einer Versickerung sind die Grundstücksflächen im Bereich WA 2, eine Versickerung ist hier grundsätzlich nicht erforderlich, jedoch der rechnerische Nachweis für das erforderliche Rückhaltvolumen auf dem jeweiligen Grundstück ist vorzulegen. Für den Bereich WA 2 ist ein Drosselabfluß von 0,0015 l/s/m² festgesetzt. In den Grundstücken des Bereiches WA 1 ist ein Drosselabfluß von 0,0004l/s/m² festgesetzt.

Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Rückhalte- und Nutz- und Ableitevolmen ist zu gewährleisten.

Der Anschluss der Grundstücke erfolgt an den Stauraumkanal in der Planstraße. Die Entwässerung der Planstraße erfolgt drosseltot mit einer, vom örtlichen Netzbetreiber WAD festgesetzten Einleitmenge von 12 l/s, in den öffentlichen Regenwasserkanal.
 - Der Grundstückseigentümer hat mit geeigneten Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass kein Niederschlagswasser von seinem Grundstück (z.B. wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen) auf die Nachbargrundstücke gelangt.
 - Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offenporige, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen , Wegflächen und Plätzen zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Decke, Kopf, Asphalt).
- Gründonnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)**
 - Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Zum Schutz der Biodiversität und des Bodens sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Zufahrt, Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen.

- Die Begrünung der privaten Flächen und die Herstellung aller neuen Anpflanzungsflächen spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten dient der Durchgrünung des Gebietes und der Herstellung eines qualitativollen Wohnumfelds, auch für die in den angrenzenden Gebieten lebenden Anwohner.

- Die Pflanzung einheimischer Bäume ist gefordert. Das Anpflanzen von Koniferen und nicht einheimischen Ziergehölze ist unzulässig. Bei der Pflanzung ist die Grundstücksgröße im Verhältnis zur durch die Bäume erreichbaren Größe zu beachten. Auf sehr großkronige Bäume soll verzichtet werden. Bei Abgang der Neupflanzungen ist eine Nachpflanzung dauerhaft zu sichern.

Einfriedigungen

9.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu 1,50m Höhe in örtlicher Form aus Baumstämmen, Hecken, Sträuchern und Zäunen zulässig. Massive Einfriedigungen, wie Mauern oder Gabionenwände sind nur bei 1,00m Höhe über Gelasse zulässig.

Die Einfriedigung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Wendehamms sind auf den privaten Grundstücken mit einem Sicherheitsabstand von 1,00 m und in allen anderen Bereichen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m entlang der Straßenbegrenzungslinie bzw. Straßenbord zu errichten.

2. Stellplätze

10.1 Pro Wohninheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Flächen zu errichten.

III Festsetzungen zum Artenschutz

11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bauplag)

Gemäß Artenschutzgutachten - Stand 18.08.2022 sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation festzusetzen:

11.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Erhaltung der vorhandenen Gehölz/strukturierter Grünflächen außerhalb der Baufelder, insbesondere im südlichen und nördlichen Bereich (potenzielles Jagdhabitat Fledermäuse), die zu Leuchtpunkten, Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum (Natriumdampl-Niederdrucklampen (Na), Natriumdampfhochdrucklampen (NaV) oder LED-Lampen. Die Vorgaben des § 41a Btatsch sind zu beachten!

V2 Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen Die Vegetatationsbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 2 und Btatsch (Fang, Verletzung, Tötung sowie Störung des Bestandes) treten damit nicht ein (kein Verbot/ Verlassen besetzter Nester aufgrund plötzlich auftretender, starker Störung).

V3 Beleuchtungskonzept für Fledermäuse: Reduzierung der Beleuchtung von Gebäude und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abschaltung nach unten in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung/Anstrahlung); geringe Leuchtpunktgröße, Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum (Natriumdampl-Niederdrucklampen (Na), Natriumdampfhochdrucklampen (NaV) oder LED-Lampen. Die Vorgaben des § 41a Btatsch sind zu beachten!

- beispielhafte Umsetzung (Bildausschnitt, Artenschutzgutachten vom 18.08.2022, iG: Ingenieurgruppe Chemnitz)

Abb. 1: unnötige Lichtverschmutzung durch nicht abgeschirmte Leuchten

- nicht anzuwenden

Abb. 2 geringere Lichtverschmutzung durch abgeschirmte Leuchten

- auch anwendbare Variante je nach örtlichen Gegebenheiten

Abb. 3 - Vorzugsvariante: Kombinierte Wirkung von abgeschirmten Leuchten und kurzen Masten zur Begrenzung der störenden Lichtausbreitung in angrenzende Räume (Engl.: „light trespass“).

V4 – Vermeidung der Anlage von sterilen Schottergärten als Vorgärten

V5 – Erhalt der Stützmauer in deren Ausprägung und Eigenart

11.2 Kompensationsmaßnahmen

FCS 1 –Anlage strukturierter Grünfläche(n): je angefangener 1.000 m² versiegelter Baugrundstückfläche ist eine Fläche von 100 m² im Geltungsbereich mit einer gezielten Bäumung anzulegen und extensiv zu pflegen (max. 2 Mahdtermine/Jahr ab Juli, Entfernung des Mahdguts, ca. 5 m Streifen von ca. 5 m Breite mit exemplarischer Länge von 100 m entlang der NW-Grenze/Bereich Stützmauer. Mit Umsetzung der Maßnahme können Insekten- und samenreiche Nahhabitate für Insekten und Vögel sowie Baupläze für Kleinsäuger als Biotopstruktur von Turmflahe und Waldohrheule geschaffen werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht.

FCS 2 – Pflanzung von Vogelnährgehölzen: je 250 m² Grundstücksfläche sind 1 Obst- oder Laubbaum als Hochstamm 12 cm-14 cm StU sowie 2 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist darauf zu achten, dass es sich um einheimische Vogelnährgehölze- und Vogelnährgehölze unterschiedlicher Wuchshöhe handelt, z.B. Ebereschen, Vogelkirsche, Schlehe, Hunds-Rosen, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Gewöhnlicher Schneeball, Kornelkirsche, Roter Haintriegel, Aepfel, Pflaume. Folgende Funktionen werden von den Anpflanzungen übernommen: Schaffung/Sicherung eines ausreichenden Nistplatzangebotes für Vögel, Strukturelement für Verbesserung des Nahrungsangebotes für Vögel und Fledermäuse (Wirbellose).

NACHR. ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (NACH TÖB-BETEILIGUNG)

HINWEISE

1. Archäologie

Das Landesamt für Archäologie ist von Fakten baubeginn (Erschließung, Abruch, Ausschachtungen oder Planarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baugesamtheit soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

2. Altlaster

Im geplanten Baubereich sind laut Sächsischem Altlastenkataster mit Stand vom 11. Juli 2022 keine Altlastenverdrachtsflächen registriert, gemäß Stellungnahme Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde vom 10.08.2023. Werden im Rahmen des Bauvorhabens schädlich Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) bekannt (z. B. organogelbte Auffüllungen des Bodenaushubs) oder verursacht, sind diese gemäß § 1 Abs. 3 SächsWBodSchG unverzüglich dem Landratsamt Zwickau, Umweltamt, SG Abfall, Altlasten- und Bodenschutz zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise anzugeben.

3. Bodenschutz

Bei dem Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass Oberflächenverfestigungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Stofflichen und Zuwegungen sollten aufgrund des vorsorgenden Bodenschutzes in wasserdruckfähiger Bauweise geplant werden. Im Baubereich vorhandener Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in vollem Umfang separat zu gewinnen, vor Vermischung mit anderen Materialien zu schützen und einer funktionsgerechten Verwertung am Ort des Anfalls bzw. bei Massenüberschuss außerhalb der Baumaßnahme zuzuführen. Anfallender Mutterboden ist getrennt nach Bodenarten zu erfassen, zwischenzulagern, auf seine Verwertungsrichtung zu prüfen und entsprechend seiner Eignung vor Ort bzw. bei positiver Massenbilanz außerhalb der Baumaßnahme, von welcher im konkreten Fall auszugehen ist, einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen. Bauplätze sind auf Flächen zu errichten, die ohnehin versiegelt sind oder versiegelt werden. Ist dies nicht möglich, sind diese zur Lastenverteilung bodenbäufig zu befestigen (z. B. Schotterzuschüttungen). Durch den Baubetrieb verursachte Bodenbelastungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen. Werden durchwurzelbare Bodenschichten im Sinne des Bodenschutzrechts hergestellt oder verbessert sind die diesbezüglichen Anforderungen des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) zu berücksichtigen. Die Anforderungen des § 12 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) Nährstoffgehalt der auf- oder eingebrachten Materialien nachweislich einzuhalten. Ab dem 01.08.2023 richten sich die Anforderungen an das Auf- und Einbringen u. a. von Bodenmaterial nach den §§ 6 bis 8 der novellierten BodSchV.

4. Abfall

Ab dem 01.08.2023 richten sich die Anforderungen an die Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen, z. Bsp. Bodenmaterial – BM – für technische Bauwerke im Sinne von § 2 Nummer 3 Ersatzbaustoffverordnung (EBV) nach der EBV.

5. Geologie/ Baugrund

Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RSIO 12 [5], ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszonen II zuzurechnen.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenorientierten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundeigenschaften, zu den Grundwasser-Verhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrenweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollte zu jedem Grundstücksbereich eine gesonderte Einschätzung sowohl der Baugrundverhältnisse als auch der Versickerungsmöglichkeiten durch die Eigentümer erfolgen. Diese Grundlagen dienen unter anderem der Berechnung der erforderlichen Rückhalte- und Nutzvolumen für die grundstücksbezogene Niederschlagswasserbewirtschaftung. Weiter sollen die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997-1 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an geologischen Maßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnischen Vorgaben ändern oder auch die getroffenen geologischen Verhältnisse von den ermittelten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchungen erfolgen.

Geofachern

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de eingesehen werden. Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine Email - Information an bahrvichr.lfu@smul.sachsen.de.

In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im Umfeld des Plangebietes Bodenaufschlüsse vor.

Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen Ihnen ebenfalls unter der URL www.geologie.sachsen.de sowie im Geportal Sachsenatlas unter www.geportal.sachsen.de zur Verfügung.

Für die Planung von Hochbaumaßnahmen wird auf die Lage des Plangebietes in der Erdbenenzone mit der geologischen Untergrenzkarte R gemäß [6] hingewiesen. Auf die DIN 4149 und die DIN EN 1996 (Eurocode 8) wird verwiesen.

Geodaten

Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungen- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweise sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzugeben (§ 8 GeoDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofil, Bohrflanzanalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoDG).

Hydrogeologie

Bei einer Planung von Versickerungsanlagen nach Arbeitsblatt DWA-138:1 ist der benötigte Abstand zwischen der Unterante der Versickerungsanlage und dem höchsten mittleren Grundwasserstand von mindestens 1 m zu berücksichtigen. Daher wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von Versickerungsanlagen eine Erkundung des anstehenden Untergrundes bis mindestens 1 m unterhalb der Basis der Versickerungsanlage erfolgen sollte.

6. Telekom

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone u. einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Bauplanungen ist das „Merkmaltab über Baumstände und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Bauplanungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

7. Untere Naturschutzbehörde

Hinsichtlich des Beleuchtungskonzeptes sind Leuchtprodukte dahingehend auszuwählen, dass für die Wahl der Leuchtmittel eine warm-weiße Variante von LEDs mit einer Farbtemperatur von 3000 K verwendet wird, da diese Leuchtmittel nach den bisherigen Untersuchungen die geringste Anziehung auf Insekten ausüben. Die Beleuchtungsdauer für Gebäude und Verkehrsflächen sollte jahreszeitlich bedingt in den Sommermonaten verkürzt und bis max. 23:00 Uhr beschränkt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass allein mit der Festsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege noch nicht Rechnung getragen wird. Nur durch die Sicherung des Vollzugs der geplanten Maßnahmen und die dauerhafte Pflege der Anpflanzungen wird die gewünschte Wirkung der Festsetzungen erzielt. Diesbezüglich sollte die Stadt Lichtenstein die Bauherren der jeweiligen Baugrundstücke nach § 178 BauZG veranlassen, entsprechend den festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan das Grundstück zu bepflanzen und die weiteren Festsetzungen für eine ökologische und nachhaltige Einbindung des

1. Aufstellungsbeschluss Der Stadtrat der Stadt Lichtenstein/Sa. hat am 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Michener Straße“ in Lichtenstein/Sa. im beschleunigten Verfahren nach §13a BaUGb beschlossen [Beschluss-Nr. 09/12/2019]. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Lichtenstein/Sa. - Lichtensteiner Anzeiger Nr.01/2020 vom 20.01.2020. Gleichzeitig wurde die Bekanntmachung auf der Homepage des Freistaates Sachsen sowie auf der Homepage der Stadt Lichtenstein/Sa. eingestellt.	Stadt Lichtenstein/Sa., den Siegel/Unterschrift Bürgermeister
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Der Stadtrat der Stadt Lichtenstein/Sa. hat am 22.05.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Michener Straße“ mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BaUGb beschlossen (Beschluss-Nr. SR/189/2023).	Stadt Lichtenstein/Sa., den Siegel/Unterschrift Bürgermeister
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 2; § 3 Abs. 2 Satz 3 BaUGb) im Rahmen der Beteiligung § 4 Abs. 2 sowie der Abstimmung § 4 Abs. 2 BaUGb erfolgte mit den Schreiben vom 22.06.2023 die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 04.08.2023. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Michener Straße“ und die Begründung wurden entsprechend § 4 Abs. 4 BaUGb auf dem zentralen Internetportal des Freistaates Sachsen sowie auf der Homepage der Stadt Lichtenstein/Sa. vom 27.06.2023 bis einschließlich 04.08.2023 eingestellt.	Stadt Lichtenstein/Sa., den Siegel/Unterschrift Bürgermeister
4. Öffentliche Auslegung (entsprechend § 3 Abs.2 BaUGb) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Michener Straße“ hat nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Lichtenstein/Sa. - Lichtensteiner Anzeiger Nr. 06/2023 am 19.06.2023, auf dem zentralen Internetportal der Freistaates Sachsen sowie auf der Homepage der Stadt Lichtenstein/Sa. in der Zeit vom 27.06.2023 bis einschließlich 04.08.2023 öffentlich ausliegen. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Michener Straße“ unberücksichtigt bleiben können. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.	Stadt Lichtenstein/Sa., den Siegel/Unterschrift Bürgermeister
5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Der Stadtrat der Stadt Lichtenstein/Sa. hat am 19.05.2025 den 2.Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 04.04.2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BaUGb beschlossen (Beschluss-Nr. SR/362/2025).	Stadt Lichtenstein/Sa., den Siegel/Unterschrift Bürgermeister
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung zum 2.Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.2025 Es wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BaUG i.V.m. § 4 Abs.2 und 3 BaUGb in der Zeit vom 17.06.2025 bis 11.07.2025 wiederholt beschickt / begrenzt beteiligt. Während der Beteiligung der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.2025 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BaUG i.V.m. § 4a Abs. 2 und 3 BaUGb in der Zeit vom 17.06.2025 bis 11.07.2025 wiederholt öffentlich ausgelegt. Die ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Lichtenstein/Sa. - Lichtensteiner Anzeiger Nr. 09/25 am 16.08.2025, auf dem zentralen Internetportal des Freistaates Sachsen sowie auf der Homepage der Stadt Lichtenstein/Sa.	Stadt Lichtenstein/Sa., den Siegel/Unterschrift Bürgermeister
7. Prüfung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Entsprechend § 3 Abs.2 Satz 4 BaUGb) Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf und zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Michener Straße“ fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägers öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat der Stadt Lichtenstein/Sa. geprüft und entsprechend des Abwägungsbeschlusses am 27.04.2026 berücksichtigt (Beschluss-Nr. SR/436/2026).Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt.	Stadt Lichtenstein/Sa., den Siegel/Unterschrift Bürgermeister
8. Satzungsbeschluss(entsprechend § 3 Abs.2 Satz 4 ; § 10 Abs.1 BaUGb) Der Stadtrat der Stadt Lichtenstein/Sa. hat am 27.04.2026 den Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Michener Straße“ in der Fassung vom 30.03.2026 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Abs. 1 BaUGb als Satzung beschlossen sowie die Begründung in der Fassung vom 30.03.2026 gebilligt (Beschluss-Nr. SR/437/2026)	Stadt Lichtenstein/Sa., den Siegel/Unterschrift Bürgermeister
9. Ausfertigung(entsprechend § 4 SachsGemO) Der Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Michener Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird mit dem Stand vom 30.03.2026 ausfertigt.	Stadt Lichtenstein/Sa., den Siegel/Unterschrift Bürgermeister
10. Bekanntmachung und Inkrafttreten(entsprechend § 10 Abs.3 BaUGb) Die Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Michener Straße“ mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß §10 Abs. 3 BaUGb im Amtsblatt der Stadt Lichtenstein/Sa. - Lichtensteiner Anzeiger Nr. 05/2026 am 18.05.2026 öffentlich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurde die Bekanntmachung auf dem zentralen Internetportal des Freistaates Sachsen sowie auf der Homepage der Stadt Lichtenstein/Sa. eingestellt. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formschritten und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§§ 214, 215 BaUGb) und auf die Vorschrift § 44 Abs. 3 und 4 BaUGb über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Bekanntmachung „Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Michener Straße“ ist am 18.05.2026 in Kraft getreten.	Stadt Lichtenstein/Sa., den Siegel/Unterschrift Bürgermeister

alle in der aktuell gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung (SächsGarStellpVO)

Katastervermerk

Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke im Geltungsbereich betriffts ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom

bestätigt.

Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wurde nicht geprüft.

Glauchau, den.....

Siegel

Landratsamt Zwickau

Amrt für Ländliche Entwicklung und Vermessung

Untere Vermessungsbehörde

Territoriale Einordnung - Lichtenstein/Sa.

10		
9		
8		
7		
6		
5		
4		
3		
2	Ergänzung textl. Festsetzungen/Anpassung der Straßenraden-Planstr. Leitungstrassen, max. Geschosse	30.03.2025 M Heinrich
1	Ergänzung der textl. Festsetzungen, Bearbeitung Baugrenze/Änderung Planmaßstab auf 1:500	26.03.2025 M Heinrich
Änd.	Art der Änderung	Datum Name

Gemeinde:

Stadt Lichtenstein/Sa.

Badergasse 17

09350 Lichtenstein/Sa.

Zur Ausführung freigegeben:

Planer

Ingenieurbüro Hubert Beyer

Strümpellstraße 4 - 8

04289 Leipzig

Telefon (0341) 9845 810

Telefax (0341) 9845 825

Projekt-Nr.

121 227

Datumsname

Datum

Name

bearbeitet

30.03.2025 M. Heinrich

gezeichnet

22.02.2025 M. Heinrich

geprüft

Projekt

Wohnbebauung ehem. Hartplatz Micheler Straße

Planungsphase

SATZUNG

Dargestellt

Bebauungsplan

Fassung

30.03.2026

Übersichtsfenster

Maßstab

1:500

Zeichnungs-Nr. / And

01 / 3

URHEBERRECHT

Das Urheberrecht an diesen Zeichnungen verbleibt allein ihrem Teiler sowie das ganze verbleibt beim Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer. Die Zeichnungen und alle weiteren Änderungen zu übertragen, das Vervielfältigen ohne unsere ausdrückliche schriftliche Zustimmung ist ausdrücklich untersagt. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Planveränderungen, der elektronischen Weitergabe sowie der Einspeicherung und Verarbeitungen in elektronischen Systemen.