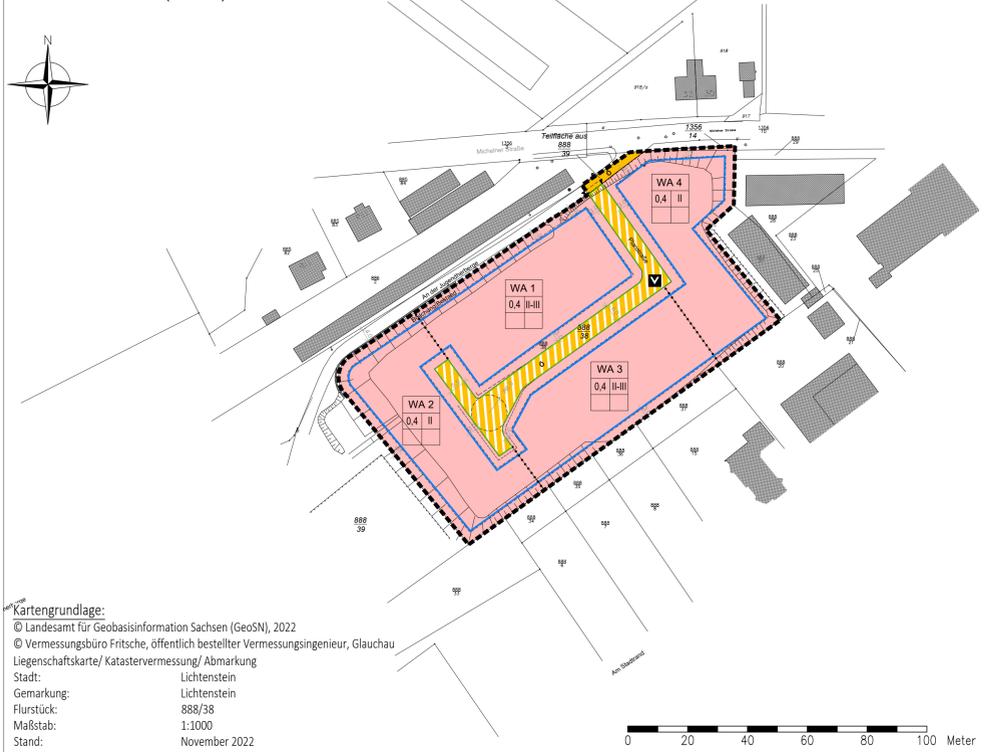


PLANZEICHNUNG (TEIL A)



ZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1, §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 II - III (3) Grundflächenzahl (GRZ) Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

888 38 Baugrenze (§23 BauVO)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

888 38 Straßenbegrenzungslinie

888 38 Straßenverkehrsfläche

888 38 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier:

888 38 Verkehrsberuhigter Bereich

888 38 öffentliche Verkehrsfläche

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

888 38 Bereich Ein- und Ausfahrt

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

888 38 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

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

888 38 Flurstücksgrenzen

888 38 Flurstücksnummer

888 38 Vermaßung in Metern

888 38 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

I 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 Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - 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 Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau- betrieb 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, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 v.H. überschritten werden.
 - Geschossigkeit (§§ 16 und 20 BauNVO)
 - Die Zahl der Vollgeschosse ist im WA 1 und WA 3 mit maximal 3 festgesetzt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse ist im WA 2 und WA 4 mit maximal 2 festgesetzt.
 - überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
 - überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Pläneinschrieb durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Ein Vortreten voneinander 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-Einstellplätzen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl wie im Planeintrag dargestellt als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Flächen zu errichten.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Gemäß Planzeichnung ist eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße mit Wendehammer) festgesetzt mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich".
 - Grünordnerische 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)
 - Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann.
 - 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. Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

- Einfriedungen
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu 1,50m Höhe in ortsüblicher Form aus Saumsteinen, Hecken, Sträuchern und Zäunen zulässig. Massive Einfriedungen, wie Mauern oder Gabionenwände sind nur bis 1,00m Höhe über Gelände zulässig. Die Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Wendehammers 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 Außenkante Straßenbord bzw. Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

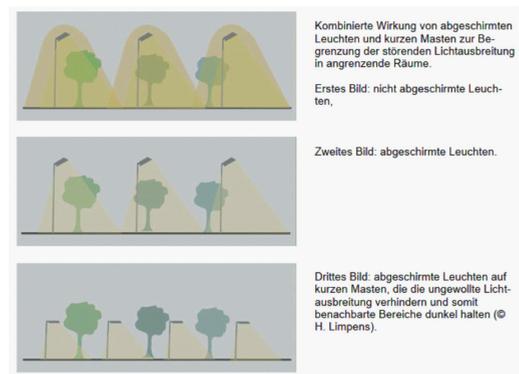
III Festsetzungen zum Artenschutz

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

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

 - Vermeidungsmaßnahmen
 - Erhaltung der vorhandenen Gehölze/strukturierter Grünflächen außerhalb der Baufelder, insbesondere im südlichen und nördlichen Bereich (potenzielles Jagdhabitat Fledermäuse). Die zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.
 - 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 Verbotstatbestände des §44 Abs.1, Nr.1 und 2 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung sowie Störungstatbestand) treten damit nicht ein (kein Verlust/Verlassen besetzter Nester aufgrund plötzlich auftretender, starker Störung).
 - Beleuchtungskonzept für Fledermäuse: Reduzierung der Beleuchtung von Gebäude und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nach unten in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung/Anstrahlung); geringe Leuchtpunkthöhe; Leuchten mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen. Die Vorgaben des § 41a BNatSchG sind zu beachten!

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



V4 – Vermeidung der Anlage von sterilen Schottergärten als Vorgarten

V5 – Erhalt der Stützmauer in deren Ausprägung und Eigenart

7.2 Kompensationsmaßnahmen

FC1 – Anlage strukturierter Grünfläche(n): je angefangener 1.000 m² versiegelter Baugrundstücksfläche ist eine Fläche von 100 m² im Geltungsbereich mit einer gebietsstypischen Blümmischung anzulegen und extensiv zu pflegen (max. 2 Mahdtermine/Jahr ab Juli, Entfernung des Mahdguts), z.B. als 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 Nahrungshabitate für Fledermäuse und Vogelarten sowie Habitate für Kleinsäuger als Beutespektrum von Turmfalke und Waldohreule geschaffen werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht.

FC2 – Pflanzung von Vogelnehrgehölzen: 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 Vogelgeschützte- und Vogelnehrgehölze unterschiedlicher Wuchshöhe handelt, z.B. Ebereschen, Vogelkirsche, Schlehe, Hunds-Rosen, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Gewöhnlicher Schneeball, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Apfel, 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).

HINWEISE

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Lichtenstein/Sa. hat am 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Micheler 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 dem zentralen Internetportal des Freistaates Sachsen sowie auf der Homepage der Stadt Lichtenstein/Sa. eingestellt.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Lichtenstein/Sa. hat am ____/2023 den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Micheler 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. ____/2023).

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 § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom ____/2023, die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich ____/2023. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Micheler Straße" und die Begründung wurden entsprechend § 4a Abs. 4 BauGB auf dem zentralen Internetportal des Freistaates Sachsen sowie auf der Homepage der Stadt Lichtenstein/Sa. vom ____/2023 bis einschließlich ____/2023 eingestellt.

4. Öffentliche Auslegung(entsprechend § 3 Abs.2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Micheler Straße" hat nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Lichtenstein/Sa. - Lichtensteiner Anzeiger Nr. ____/2023 am ____/2023, auf dem zentralen Internetportal des Freistaates Sachsen sowie auf der Homepage der Stadt Lichtenstein/Sa. in der Zeit vom ____/2023 bis einschließlich ____/2023 öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan "Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Micheler Straße" unberücksichtigt bleiben können. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

5. Prüfung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(entsprechend § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB)
Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Micheler Straße" fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat der Stadt Lichtenstein/Sa. geprüft und entsprechend des Abwägungsbeschlusses am ____/2023 berücksichtigt (Beschluss-Nr. ____/2023). Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt.

6. Satzungsbeschluss(entsprechend § 3 Abs.2 Satz 4 ; § 10 Abs.1 BauGB)
Der Stadtrat der Stadt Lichtenstein/Sa. hat am ____/2023 den Bebauungsplan "Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Micheler Straße" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) mit Text (Teil B), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt (Beschluss-Nr. ____/20_).

7. Ausfertigung(entsprechend § 4 SächsGemO)
Der Bebauungsplan "Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Micheler Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird mit dem Stand vom ____/20_ ausgefertigt.

8. Bekanntmachung und Inkrafttreten(entsprechend § 10 Abs.3 BauGB)
Die Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan "Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Micheler 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. ____/20_ am ____/20_ 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 Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 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. Der Bebauungsplan "Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Micheler Straße" ist am ____/20_ in Kraft getreten.

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

BAUGB (2022): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

BAUNVO (2021): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BBODSCHG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBODSCHV (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

SächsKBodSchG (2019): Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und dem Bodenschutz im Freistaat Sachsen (Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

BNatSchG (2022): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

EU-VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE (2009): Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung).

PLANZV (2021): Planzeichenverordnung 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.

ROG (2022): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2022): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.

SÄCHSDSCHG (2021): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist.

SÄCHSLPLG (2021): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SÄCHSNATSchG (2021): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

SächsGemO (2022): Sächsische Gemeindeordnung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)



10			
9			
8			
7			
6			
5			
4			
3			
2			
1			
Änd. Art der Änderung		Datum	Name

Gemeinde:	Stadt Lichtenstein/ Sa.	Zur Ausführung freigegeben:
	Badergasse 17 09350 Lichtenstein/Sa.	

	Ingenieurbüro Hubert Beyer Strümpellstraße 4 - 8 04289 Leipzig	Telefon (0341) 9845 810 Telefax (0341) 9845 629	Projekt-Nr. 121 227
			Datename
			Datum
			Name
			gearbeitet
			gezeichnet
			geprüft

Projekt	Wohnbebauung ehem. Hartplatz Micheler Straße	
Planungsphase	Entwurf	
Dargestellt	Bebauungsplan	Maßstab
		Zeichnungs-Nr./Änd.
		1:1000
		000

URHEBERRECHT Das Urheberrecht an diesen Zeichnungen ruht allein beim Urheber. Soweit Änderungen vorliegen, sind diese durch den Auftraggeber zu bestätigen. Die Zeichnungen sind als verbindliche Dokumente zu betrachten. Jede Veränderung einer verbindlichen Zeichnung ist vorab mit dem Auftraggeber zu vereinbaren. Nachdruck, Vervielfältigung, Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung des Ingenieurbüros Hubert Beyer.