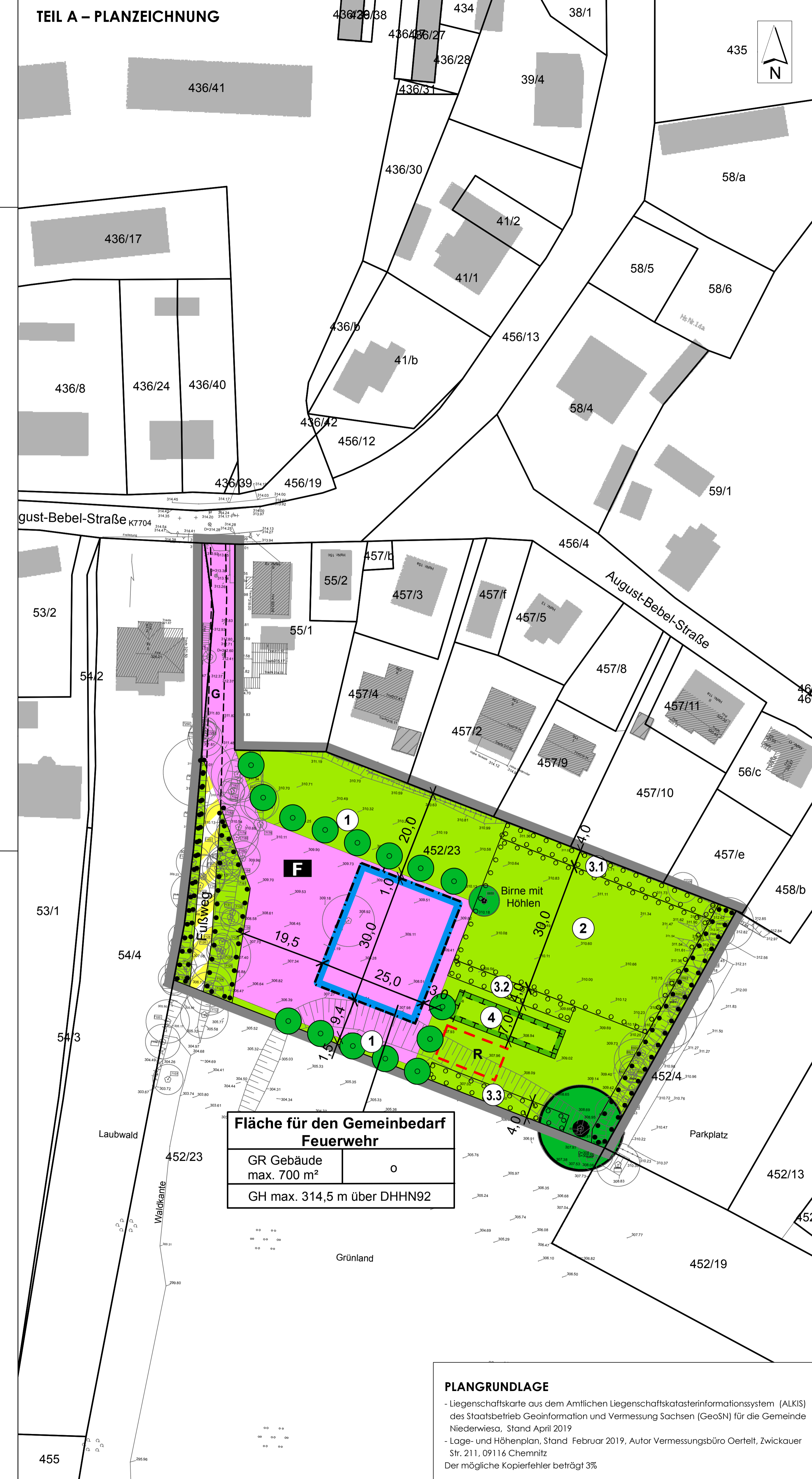


TEIL A – PLANZEICHNUNG



Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr	
GR Gebäude max. 700 m ²	o
GH max. 314,5 m über DHHN92	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
 - F** Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Feuerwehr
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - z.B. GR max. höchstzulässige Grundfläche
 - z.B. 314,5 m höchstzulässige Gebäudehöhe
- Bauweise, Baugrenze** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Verkehrsfächchen** (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
 - Fußweg** Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußweg
- Grünfläche** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
 - 4** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) Zweckbestimmung: siehe Teil B Text
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - R** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung: Regenwasserverdunstung
 - Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB) Zweckbestimmung: Gehrecht
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Hinweise**
 - Maßangabe in m
 - Flurstücksgrenze und -nummer
 - Gebäude

Nutzungsschablone	
Fläche für den Gemeinbedarf	Bauweise
Grundfläche	Höhe baulicher Anlagen

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUPLAUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - (1) Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ist ein Feuerwehrdepot zulässig.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - (1) Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf/Feuerwehr darf eine Grundfläche von max. 700 m² durch Gebäude überbaut werden.
 - (2) Die Gebäudehöhe darf max. 314,5 m über DHHN_92 betragen.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - (1) Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ist eine offene Bauweise zulässig.
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)
 - (1) CEF-Maßnahmen nach § 44 BNatSchG: Anbringen von Nisthilfen für Vögel als vorgezogene Maßnahme im Plangebiet:
 - 4 Höhlenbrüterkästen (Einflugöffnung nach Südosten)
 - Standorte an Bäumen im Bereich der östlichen und westlichen Gehölzstreifen mit freier Einflugbahn in mind. 3 m Höhe.
 - (2) Ersatzmaßnahmen nach § 44 BNatSchG:
 - 2 Nischenbrüterkästen für Vögel zur Anbringung am Gebäude.
 - 2 Fledermaus-Flachkästen zur Anbringung am Gebäude.
 - (3) Lebensraum für Zauneidechsen, Unterschlupf für Amphibien Innerhalb der festgesetzten Fläche (**Maßnahme 4**) sind mehrere Steinhaufen sowie Bereiche mit Totholz und sandigem, grabfähigem Boden anzulegen.
 - (4) Im festgesetzten Bereich ist ein Regenwasserverdunstungsbecken anzulegen. Das Becken ist naturnah mit flach auslaufenden Uferbereichen anzulegen.
 - FLÄCHEN MIT GEH, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - (1) Innerhalb der Flurstücke 452/23 und 54/4 der Gemarkung Lichtenwalde werden, mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende, Flächen zur Sicherung des Wanderweges festgesetzt.
 - IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - (1) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Sicherung der Reinhaltung der Luft wird die Verwendung fester und flüssiger fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ausgeschlossen.
 - (2) Die Funktionskontrolle mobiler motorbetriebener Geräte ist auf den Tageszeitraum (6 – 22 Uhr) zu beschränken und darf im Freien nur an der immissionsabgewandten Gebäudeseite (Südseite) erfolgen.
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)
 - (1) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baumreihen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (**Maßnahme 1**) sind hochstämmige Laubbäume der Artenauswahlliste A mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm in einem Abstand von jeweils 8 m zu pflanzen.
 - (2) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (**Maßnahme 2**) ist eine Streuobstwiese mit standortheimischen Apfelsorten entsprechend der Artenauswahlliste C anzulegen. Auf der Fläche sind 10 hochstämmige Obstbäume in einem Abstand vom 10 x 10 m zu pflanzen.
 - (3) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (**Maßnahme 3.1 und 3.2**) sind hochwüchsige, dichte Hecken anzulegen. Dazu ist pro 4 m² Pflanzfläche ein Strauch der Artenauswahlliste B (Wuchshöhe 5 – 10 m) anzupflanzen. Im Bereich der **Maßnahme 3.3** sind niedrigwüchsige Arten der Artenauswahlliste B (Wuchshöhe < 5 m) so zu pflanzen, dass Lücken verbleiben. Es sind mindestens 3 Arten aus der Artenauswahlliste, die jeweils in Gruppen von 3-5 Stück gleicher Art zu pflanzen sind, zu verwenden.
 - (4) Die unbebauten/unversiegelten Flächen sind als Wiesenflächen extensiv zu bewirtschaften und 2 x jährlich erstmalig frühestens ab dem 20. Juli sowie nach dem 15. September zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
 - (5) Es ist gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.
 - (6) Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen stellen Pflanzgebote i.S. des § 178 BauGB dar. Die grünordnerischen Maßnahmen sind bis zum Ende der, auf die Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode umzusetzen.
 - (7) Sämtliche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

ARTENAUWAHLLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN

- Liste A - Bäume**
 Mindestgröße: Hochstamm 12/14 cm StU, Heister 125/150 cm Höhe
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
 Quercus petraea Trauben-Eiche
 Ulmus laevis Flatter-Ulme
- Liste B - Sträucher**
 Mindestqualität: 2x verpflanzte, 3 Triebe, 60 - 100 cm Höhe
 Wuchshöhe < 5 m
 Prunus spinosa * Schlehe
 Rosa canina agg. Gruppe Hunds-Rosen
 Viburnum opulus * Gemeiner Schneeball
- Wuchshöhe 5 – 10 m
 Corylus avellana Haselnuss
 Crataegus monogyna * Eingrifflicher Weißdorn
 Crataegus laevigata Zweigrifflicher Weißdorn
 Prunus padus Traubenkirsche
 Salix caprea Sal-Weiden
 * Vogelährgehölze
- Liste C - Obstgehölze**
 Heimische Sorten geeignet für Mittelgebirgslagen über 300 m
- Apfelsorten**
 Antonowka Hermhut
 Baumanns Renette Jakob Lebel
 Kaiser Alexander Kaiser Alexander
 Bischofshut Krügers Dickstiel
 Böhnnapfel Nordhausen
 Böikenapfel Prinzenapfel
 Danziger Kantapfel Purpurroter Cousinrot
 Dülmener Rosenapfel Roter Herbstkalvil
 Gelber Edelapfel Rote Sternrenette
 Harberts Renette Weißer Wintertoffelapfel

III. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG FÜR FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

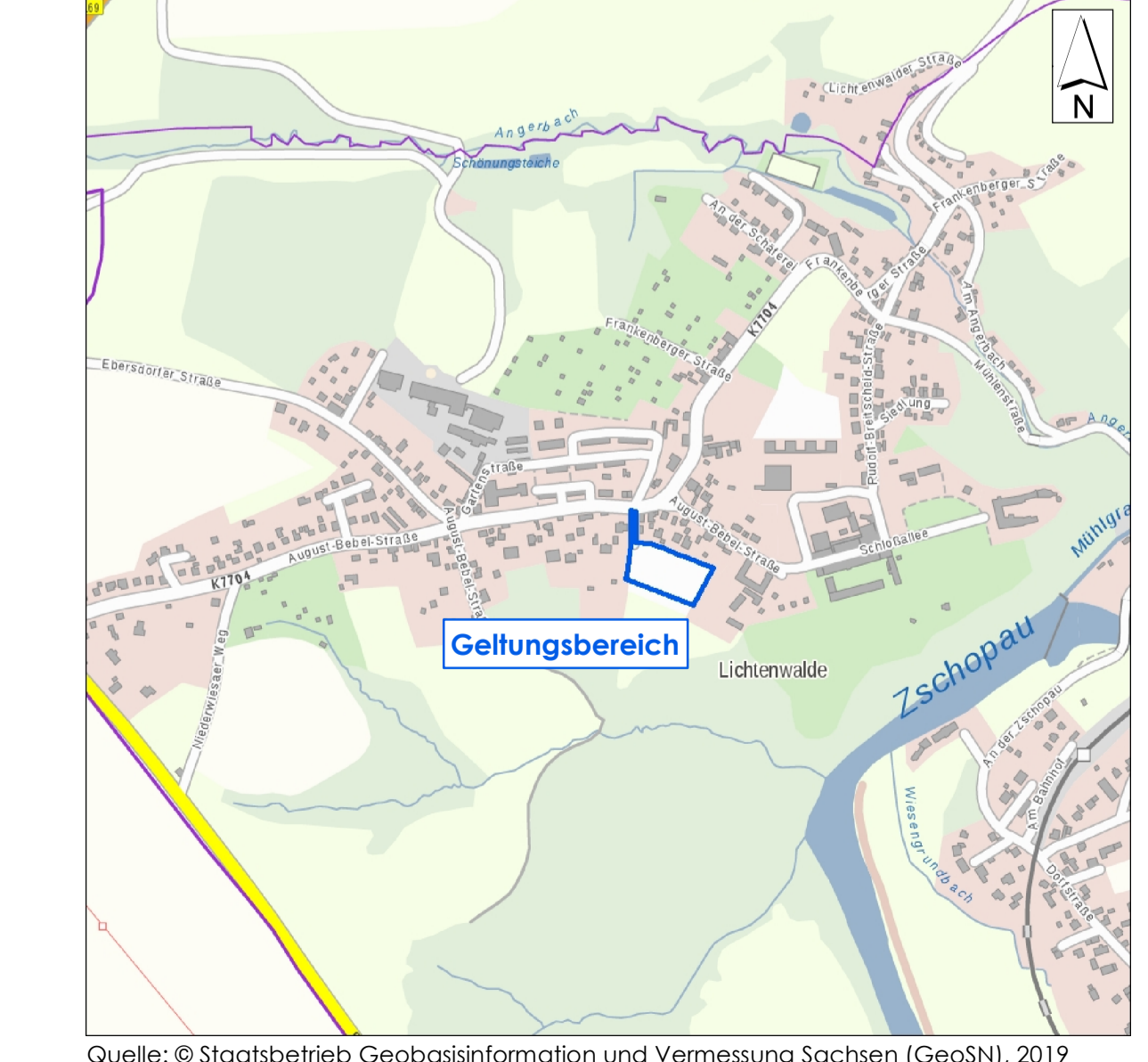
(1) Dem Baugbiet werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (Schaffung von Ersatzquartieren, CEF-Maßnahme) auf Teilen des Flurstückes 452/23 der Gemarkung Lichtenwalde zugeordnet.
 Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse als CEF-Maßnahme:
 - 3 Kostengruppen (je 10 Holzkästen verschiedener Ausführungen)
 Standorte an Bäumen im Bereich des südlichen und südöstlichen Waldrandes im Flurstück 452/23 der Gemarkung Lichtenwalde.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 89 SächsBO)

- AÜSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
 - (1) Im Plangebiet sind nur Gebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Dach mit einer Neigung bis max. 15° zulässig. Die Dächer sind zu begrünen.
- GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN**
 - (1) Stellplätze und Wege sowie befestigte Flächen am Gebäude sind in wasserdruchlässiger Bauweise auszuführen.
- HINWEISE**
 - (1) Der natürliche Oberboden (Mutterboden) ist vor Beginn der Bauarbeiten gemäß § 202 BauGB separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerfen.
 - (2) Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich (mittelalterlicher Ortskern). Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn für die geplanten Bodeneingriffe (Ausschachtungsarbeiten) mit einem Vorlauf von mindestens 3 Wochen zu verständigen. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.
 - (3) Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodenschutzG bekannt werden, so ist dies dem LRA Mittelsachsen umgehend anzuzeigen.
 - (4) Das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe bzw. von Bergkellern ist nicht völlig auszuschließen. Es wird empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdauflüsse auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus bzw. von sonstigen Hohlräumen überprüfen zu lassen.
 - (5) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LULG) Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 durchzuführen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohrerzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LULG.
 - (6) Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung wurde entsprechend Strahlenschutzgesetz vom 27.06.2018 ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Baq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Bei Vorhandensein sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.
 - (7) Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauphase entsprechend DIN 18920 zu schützen. Geplante Fällungen/Entfernung von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis August) bzw. Wochenstuben- und Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (April bis September) – von Oktober bis Ende Februar – vorzunehmen. Während der Baufeldfreimachung sind artenschutzrechtliche Belange, insbesondere Nist-, Brut-, Wohn- und Zuchtstätten wildlebender Tiere zu berücksichtigen. Bei Vorkommen ist die UNB unverzüglich zu informieren. Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. §§ 44 ff. BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben zwingend zu beachten. Das Baufeld ist mit einem Reptilienschutzzaun zu umgeben, der Reptilien und Amphibien gleichermaßen abschirmt. Barrieren oder Vertiefungen, in die wandernde Tiere fallen können, sind zu vermeiden. Es ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

LAGE PLAN GEBIET M 1 : 10.000



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 „Feuerwehrdepot in Lichtenwalde“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Niederwiesa am 25.02.2019 gefasst.
 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Niederwiesa/Sa. Nr. 4/2019 vom 05.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt unter Einbeziehung der Vorschriften zur Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) mit Umweltbericht (§ 2a BauGB).

Niederwiesa, den . . . Bürgermeisterin (Siegel)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB durch eine Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 1 „Feuerwehrdepot in Lichtenwalde“ in der Fassung 05/2019 vom 13.06.2019 bis zum 12.07.2019 nach Anknüpfung im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Niederwiesa/Sa. Nr. 4/2019 vom 05.06.2019 durchgeführt.
 Die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 (2) BauGB), der Behörden und sonstigen von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) erfolgte mit Schreiben vom 06.06.2019. Die Behörden wurden aufgefordert, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bekannt zu geben.
 Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die auslegenden Unterlagen wurden zusätzlich über das Internetportal der Gemeinde Niederwiesa und das Beteiligungsportal des Landes Sachsen zugänglich gemacht.

Niederwiesa, den . . . Bürgermeisterin (Siegel)

Niederwiesa, den . . . Bürgermeisterin (Siegel)

- Der Gemeinderat der Gemeinde Niederwiesa billigte in seiner Sitzung am . . . den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung / einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und beschloss die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB.
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung / sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom . . . bis zum . . . nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung mit Bekanntgabe von Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar waren, ist mit Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Niederwiesa/Sa. Nr. /2019 vom . . . ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom . . . Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.
 Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die auslegenden Unterlagen wurden zusätzlich über das Internetportal der Gemeinde Niederwiesa und das Beteiligungsportal des Landes Sachsen zugänglich gemacht.

Niederwiesa, den . . . Bürgermeisterin (Siegel)

Landratsamt Mittelsachsen
 FB Geodatenmanagement
 Döbeln, den . . . Fachbereichsleiter (Siegel)

GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

GEMEINDE NIEDERWIESA
 LANDKREIS MITTELSACHSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2019
„FEUERWEHRDEPOT IN LICHTENWALDE“
 BEARBEITUNGSSTAND : ENTWURF 11/2019
 DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS :
 - TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1:500
 - TEIL B - TEXT

PLANVERFASSER: BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ
 LEIPZIGER STRASSE 207
 09114 CHEMNITZ
 TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177
 e-mail: info@stoedtebau-chemnitz.de
 Internet: www.stoedtebau-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG:
 BLATTGRÖSSE: 1135 x 700