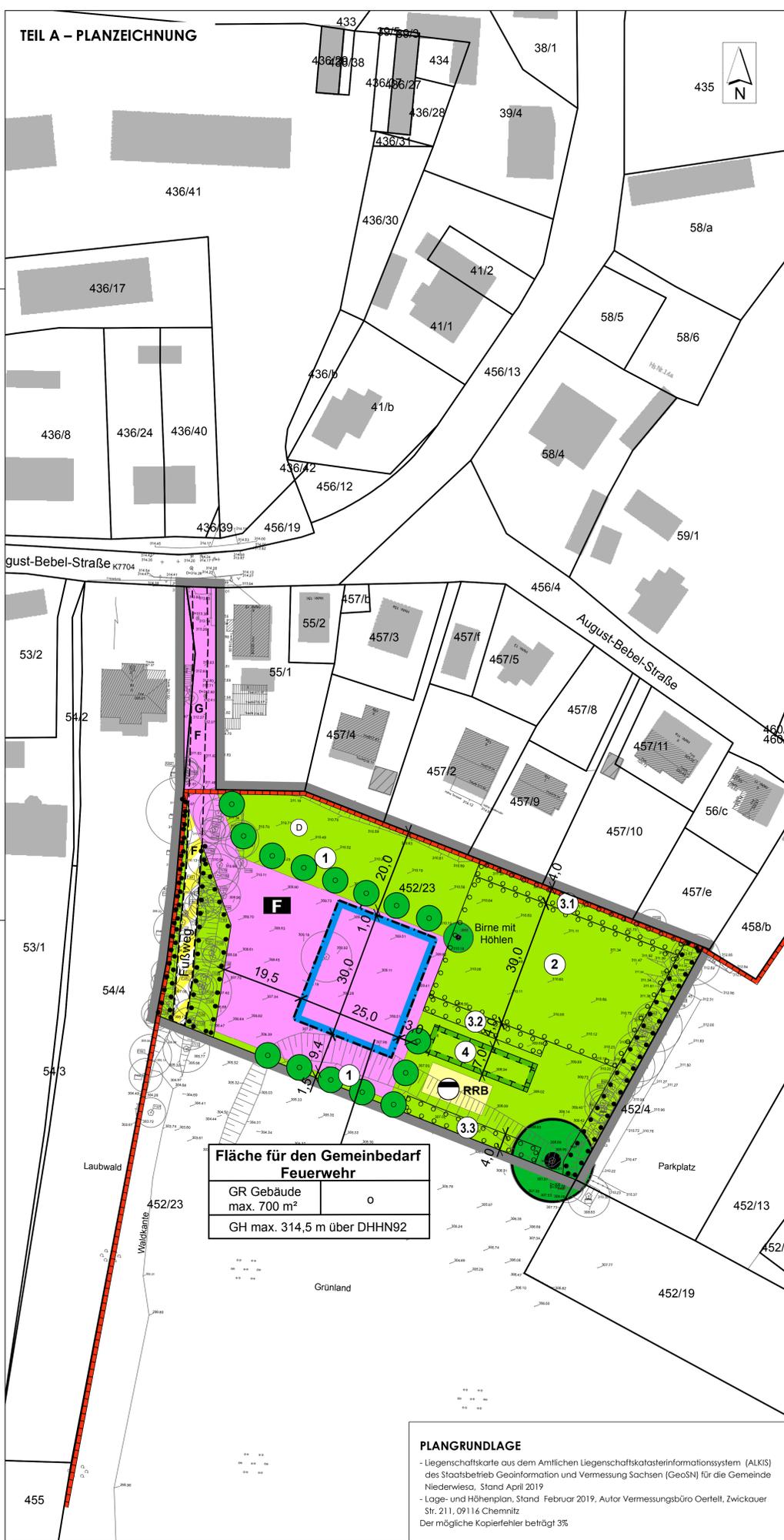


TEIL A – PLANZEICHNUNG



PLANGRUNDLAGE

- Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geoinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Gemeinde Niederwiesa, Stand April 2019  
- Lage- und Höhenplan, Stand Februar 2019, Autor Vermessungsbüro Oertel, Zwickauer Str. 211, 09116 Chemnitz  
Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) - Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Feuerwehr
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) - z.B. GR max. höchtzulässige Grundfläche, z.B. 314,5 m höchtzulässige Gebäudehöhe
3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) - offene Bauweise (§ 22 BauNVO), Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB) - Fußweg
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB) - Flächen für Ver- und Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
6. Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) - Grünfläche
7. 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) - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen; Erhaltung von Bäumen; Anpflanzen von Bäumen
8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (4) BauGB) - Umgrenzung von Gesamtanlagen, die den Denkmalschutz unterliegen Sachgesamtheit Schloss und Park Lichtenwalde
9. Sonstige Planzeichen - Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche; Zweckbestimmung: Gehrecht, Fahrrecht; Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans; Maßangabe in m; Flurstücksgrenze und -nummer; Gebäude
10. Hinweise

Nutzungsschablone table with columns: Fläche für den Gemeinbedarf, Grundfläche, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3434)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3784)
Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S.542)
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.415), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S.782)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. BAUPLAUSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) - Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ist ein Feuerwehrdepot zulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) - Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf/Feuerwehr darf eine Grundfläche von max. 700 m² durch Gebäude überbaut werden.
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) - Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ist eine offene Bauweise zulässig.
4. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG UND DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) - Innerhalb der Fläche für Ver- und Versorgungsanlagen sind Maßnahmen zur Regenwasserückhaltung vorzusehen.
5. 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) - CEF-Maßnahmen nach § 44 BNatSchG; Ersatzmaßnahmen nach § 44 BNatSchG; Lebensraum für Zaunidechsen, Unterschlupf für Amphibien.
6. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - 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.
7. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - 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.
8. 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) - 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.

ARTENAUSWAHLLISTEN FÜR ANPFLANZUNGEN

- Liste A - Bäume: Mindestgröße: Hochstamm 12/14 cm StU, Heister 125/150 cm Höhe. Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Gewöhnliche Esche, Trauben-Eiche, Flatter-Ulme, Schlehe, Gruppe Hunds-Rosen, Gemeiner Schneeball.
Liste B - Sträucher: Mindestqualität: 2x verpflanzt, 3 Triebe, 60 - 100 cm Höhe. Wuchshöhe < 5 m. Prunus spinosa\*, Rosa canina ogg., Viburnum opulus\*. Wuchshöhe 5 - 10 m. Corylus avellana, Crataegus monogyna\*, Crataegus laevigata, Prunus padus, Salix caprea.
Liste C - Obstgehölze: Heimische Sorten geeignet für Mittelgebirgslagen über 300 m.
\* Vogelährgehölze

- Apfelsorten: Herrnhut, Jakob Leibel, Kater Alexander, Bischofshut, Krügers Dickstiel, Nordhausen, Prinzenapfel, Purpurroter Cousinrot, Roter Herbstkalvil, Gelber Edelapfel, Harbers Renette, Hermhut, Jakob Leibel, Kater Alexander, Krügers Dickstiel, Nordhausen, Prinzenapfel, Purpurroter Cousinrot, Roter Herbstkalvil, Rote Sternrenette, Weißer Wintertafelapfel



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

- 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN - Im Plangebiet sind nur Gebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Dach mit einer Neigung bis max. 15° zulässig.
2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN - Stellplätze und Wege sowie befestigte Flächen am Gebäude sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

III. 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 archaischen Relevanzbereich (mittelalterlicher Ortskern).
3. Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BImSchG bekannt werden, so ist dies dem LRA Mittelsachsen umgehend anzuzeigen.
4. Das Vorhandensein nichttissigundiger Grubenbaue in Tagesoberflächen oder in Bergbau sind zu vermeiden.
5. Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) Bohruntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 durchzuführen.
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 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.
7. Zu erhaltenden 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. Wochenstüben- und Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (April bis September) - von Oktober bis Ende Februar - vorzunehmen.

LAGE PLANGEBIET M 1 : 10.000



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 „Feuerwehrdepot in Lichtenwalde“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Niederwiesa am 25.02.2019 gefasst.
2. 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 Ankündigung im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Niederwiesa/Sa. Nr. 4/2019 vom 05.06.2019 durchgeführt.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Niederwiesa billigte in seiner Sitzung am 07.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung 11/2019 einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und beschloss die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB.

- 4. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung 11/2019 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 15.01.2020 bis zum 18.02.2020 nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.01.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung 11/2019 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 15.01.2020 bis zum 18.02.2020 nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen.
7. Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster wird innerhalb der Abgrenzung des Plangebietes bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzen im Plan wird nicht garantiert.

- Landratsamt Mittelsachsen, FB Geodatenmanagement, Döbeln, den, Fachbereichsleiter (Siegel)
8. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.01.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.01.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

Table with columns: GEÄNDERT, DATUM, ART DER ÄNDERUNG. GEMEINDE NIEDERWIESA, LANDKREIS MITTELSACHSEN, BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2019 „FEUERWEHRDEPOT IN LICHTENWALDE“. BEARBEITUNGSSTAND: ENTWURF, 03/2020. BESTEHT AUS: - TEIL A - PLANZEICHNUNG, M 1:500, - TEIL B - TEXT. PLANVERFASSER: BÜRO FÜR STÄDTBAU GmbH CHEMNITZ, LEIPZIGER STRASSE 207, 09114 CHEMNITZ. TEL: 0371/3674170, FAX: 0371/3674177, e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de, Internet: www.staedtebau-chemnitz.de. BLATTGRÖSSE: 1135x 730, GESCHÄFTSLEITUNG:

Quelle: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2019