PLANZEICHNUNG (Teil A)

Tabelle zu Punkt I.7 (Teil B): einzuhaltende bauakustische Mindestanforderungen für die einzelnen Gebäude auf den bebaubaren Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3

Gebäude	Fassade	L_a in dB(A) Tag	Nacht	LPB	Gebäude	Fassade	L_a in dB(A) Tag	Nacht	LPB	Gebäude	Fassade	L_a in dB(A) Tag	Nacht	LPB
1.1	Nord	54	63	III	2.1	Nord	55	61	III	3.1a	Nord	54	61	III
	Ost	54	63	III		Ost	60	65	III		Ost	60	65	III
	Süd	48	53	I		Süd	55	58	II		Süd	54	57	II
	West	52	61	III		West	52	62	III		West	51	60	II
1.2	Nord	55	65	III	2.2	Nord	54	60	II	3.1b	Nord	50	59	II
	Ost	54	63	III		Ost	60	65	III		Ost	53	62	III
	Süd	48	53	I		Süd	54	58	II		Süd	49	53	II
	West	55	65	I		West	53	63	III		West	52	61	III
1.3	Nord	52	62	III	2.3	Nord	55	62	III	3.2a	Nord	56	65	III
	Ost	54	64	III		Ost	60	66	IV		Ost	60	65	III
	Süd	44	51	I		Süd	54	57	II		Süd	54	57	II
	West	55	64	III		West	54	63	III		West	51	60	II
1.4	Nord	53	62	III	2.4	Nord	54	61	III	3.2b	Nord	53	63	III
	Ost	55	64	III		Ost	60	66	IV		Ost	53	62	III
	Süd	46	52	I		Süd	54	57	II		Süd	48	52	II
	West	55	65	III		West	54	64	III		West	52	62	III
1.5	Nord	54	64	III	2.5	Nord	57	65	III	3.3	Nord	55	64	III
	Ost	56	66	III		Ost	60	67	IV		Ost	56	64	III
	Süd	46	52	I		Süd	53	57	II		Süd	49	53	II
	West	56	66	III		West	55	65	III		West	52	62	III
1.6	Nord	55	65	III	2.6	Nord	56	63	III	3.4	Nord	54	64	III
	Ost	57	67	III		Ost	60	67	IV		Ost	54	63	III
	Süd	46	53	I		Süd	54	58	II		Süd	47	52	I
	West	57	66	IV		West	57	66	IV		West	53	63	III
1.7	Nord	60	70	IV	2.7	Nord	61	70	IV					
	Ost	58	68	IV		Ost	61	68	IV					
	Süd	46	53	I		Süd	53	57	II					
	West	58	68	IV		West	58	68	IV					

Bauakustische Mindestanforderungen: *La* *Maßgeblicher Außenlärmpegel*
LPB *Lärmpegelbereich*

Nebenzeichnung zu Punkt I.7 (Teil B): Lage und Bezeichnung der einzelnen Gebäude im Geltungsbereich

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(§ 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- WA 1 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

- 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl z. B. 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr.1 und § 19 BauNVO)
- (II) + D — Zahl der Vollgeschosse, zwingend + Dachgeschoss, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 20 BauNVO)
- FH 9,50 m — Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO) Firsthöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z.B. 9,50 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22/23 BauNVO)

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Stellung Baulicher Anlagen:
- Ausrichtung der Längsachse der Gebäude (Firstrichtung)

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

- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- FW — Fußweg
- Verkehrsfläche
- V — verkehrsberuhigter Bereich

5. Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr.25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB
- Erhaltung von Gehölzen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB
- Pflanzung von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Baum, zu pflanzen
- Laubbaum, alt, zu erhalten
- Laubbaum, jung, zu erhalten
- Obstbaum, zu erhalten
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Grünstreifen neben Gehweg

6. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Zweckbestimmung:

- GFL1 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Freifläche 01 und der Anlieger der Privatgrundstücke zu den Gebäuden 1.1, 1.2, 3.3 und 3.4
- GFL2 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des privaten Grundstücks zum Gebäude 3.2b
- GFL3 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des privaten Grundstücks zum Gebäude 3.1b
- GFL4 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Freifläche 02
- GFL5 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des privaten Grundstücks zum Gebäude 1.7 und der Eigentümer der Freifläche 02
- GFL6 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der privaten Grundstücke zu den Gebäuden 1.5 und 1.6
- GFL7 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der privaten Grundstücke zu den Gebäuden 1.3 und 1.4
- L 1 — Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zur Trinkwasserleitung
- L 2 — Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zur ELT-Hochspannungsfreileitung (110 kV)

7. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- Schutzfläche für ELT-Freileitung

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Sächs BO)

Dachformen:

- SD — Satteldach
- ZD — Zeltdach

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i. V. m. § 24 SächsWG

IV. Zeichnerische Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

- 75/2; 100/s — Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Grenzen vorhandener Flurstücke
- ELT-Freileitung Mast

2. sonstige erläuternde Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Füllschema der Nutzungsschablone:

1	2
3	4
5	6

1 Art der baulichen Nutzung
2 Zahl der Vollgeschosse
3 max. zulässige Grundflächenzahl
4 Bauweise
5 maximale Firsthöhe
6 Dachform

- M — temporärer Müllstandort
- Feuerwehraufstellfläche
- Abriss
- 1.5 — Bezeichnung der einzelnen Gebäude auf bebaubaren Grundstücken im B-Plangebiet
- 118,52 — Höhenangabe bezogen auf DHHN16
- ELT-Hochspannungsfreileitung (110 kV)
- Trinkwasserleitung (unterirdisch)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)
Ausschluss von nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Wohneinheiten gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB
Bei Einzelhäusern sind pro Einheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

2.2 Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO) Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1- WA 3 darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch die Grundflächen von notwendigen Garagen, Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % der zulässigen überbaubaren Grundfläche überschritten werden. Im WA 3 fließen die Zufahrten zu den Gebäuden 3.1b und 3.2b nicht in die Berechnung der überbaubaren Grundfläche mit ein.

2.3 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens auf max. 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Aufschüttungen sind bis 0,30 m über die Bezugspunkthöhe zulässig. Abgrabungen bis 0,50 m unter die Bezugspunkthöhe zulässig.

2.4 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Der Bezugspunkthöhe wird wie folgt festgesetzt:

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1:	118,67 DHHN16
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2:	118,70 DHHN16
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3:	118,84 DHHN16

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

4.1 Zulässige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO
Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen dem festgesetzten öffentlichen Fußweg entlang der Sporbitzer Straße und straßenzugewandter Baulinie der Gebäude die an der Sporbitzer Straße liegen.

4.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Sofern Garagen bzw. Carports errichtet werden, sind Nebenanlagen nur in Kombination mit diesen zulässig. Ausnahmen gelten nur für Swimmingpools, Spielgeräte, Gewächshäuser und Terrassen.

4.3 Nachzuweisende Stellplätze
Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten und nachzuweisen.

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

5.1 Zufahrten zu den Baugrundstücken
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je Wohngrundstück nur eine Zufahrt zulässig. Die Breite je Zufahrt ist bis zu max. 5 Metern zulässig.

5.2 Freihalten der festgesetzten Verkehrsflächen
Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art oder anderen Gegenständen sowie die Errichtung baulicher Anlagen sind auf den festgesetzten Verkehrsflächen nicht zulässig. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind jederzeit freizuhalten.

5.3 Fußwege
Für die Befestigung der Fußwege sind wasserdurchlässige Materialien, wie wassergebundene Decke, Schotter oder großfugiges Pflaster zu verwenden. Die Fußwege sind entsprechend den technischen Anforderungen des Wegebaues anzulegen. Für die Überfahrt in die Erschließungswege und die Feuerwehraufstellflächen ist der Bordstein abzusenken.

6. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Private Grünflächen gemäß Grünordnungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20, 25a und 25b BauGB)

6.1.1 Die auf der Fläche der Gebäude 3.1a und 3.1b als auch auf der Fläche der Gebäude 3.2a und 3.2b vorhandenen Flächenversiegelungen durch Gartenhäuser, Schuppen und andere versiegelte Flächen sind komplett zurückzubauen bzw. in die Freiflächen der Wohnbaugrundstücke zu integrieren.

6.1.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Wohngebieten sind mit Rasen zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Die privaten Grünflächen sind zusätzlich gemäß der nachfolgenden Pflanzvorschrift zu bepflanzen.

6.1.3 Die Grundstücksflächen in den Wohngebieten sind zusätzlich mit Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Pro Baugrundstück ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang oder 1 hochstämmiger Obstbaum mit mindestens 10 - 12 cm Stammumfang zu pflanzen. Zusätzlich sind je angefangener 500m² Grundstücksfläche mindestens 5 Sträucher, 60 - 100 cm, zu pflanzen.

6.1.4 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

6.1.5 Pflanzliste 1: Bäume auf bebauten Grundstücksflächen (Auswahl)

Feldahorn	-	Acer campestre
Rotblühende Roßkastanie	-	Aesculus carnea
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Walnuss	-	Juglans regia
Kulturapfel (regionaltyp. Sorten)	-	Malus domestica
Süßkirsche (regionaltyp. Sorten)	-	Prunus avium
Sauerkirsche (regionaltyp. Sorten)	-	Prunus cerasus
Kultur-Pflaume (regionaltyp. Sorten)	-	Prunus domestica
Steinweichsel	-	Prunus mahaleb
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata

6.1.6 Pflanzliste 2: Straucharten auf bebauten Grundstücksflächen (Auswahl)

Gewöhnliche Berberitze	-	Berberis vulgaris
Blutroter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Faulbaum	-	Frangula alnus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schwarze Heckenkirsche	-	Lonicera nigra
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Felsenbirne	-	Amelanchier canadensis
Wacholder	-	Juniperus communis
Eibe	-	Taxus baccata

6.1.7 Die zusätzliche Anpflanzung von Ziergehölzen auf den privaten Grundstücksflächen, über die oben genannte Pflanzvorschrift hinaus, ist zulässig.

6.1.8 Auf den an Weg 01 angrenzenden Grundstücken entlang des Maltengrabens dürfen keine großwüchsigen Bäume (Großgrün) wie Roßkastanien, Eichen und Linden gepflanzt werden, damit das angrenzende Zauneidechsenhabitat am Maltengraben dadurch nicht verschattet wird.

6.1.9 Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.

6.1.10 Auf der westlich angrenzenden Böschung am Großlugaer Graben sind entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen Gehölze gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Pflanzmaterial: Heister, 100 - 150 cm; Sträucher, 60 - 100 cm.

6.1.11 Pflanzliste 3: Gehölzpflanzungen auf westlich angrenzender Böschung (Auswahl)

Blutroter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Purpurweide	-	Salix purpurea
Gewöhnliche Hasel	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Faulbaum	-	Frangula alnus
Schwarze Heckenkirsche	-	Lonicera nigra
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa

6.1.12 Auf den Flächen Freifl.01 und Freifl.02 zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die vorhandene Ackerfläche in Extensivgrünland umgewandelt. Dazu erfolgt eine Ansaat mit Landschaftsrasen mit Kräutern. Die Pflege erfolgt durch ein- bis zweimaliges Mähen pro Jahr. Auf den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet. Die für den Naturschutz gewidmeten Flächen sind rechtlich durch Grundbucheintrag zu sichern und dies ist der Naturschutzbehörde nachzuweisen. Die Absicherung der festgesetzten Pflegemaßnahmen auf allen Ausgleichsflächen sind ebenfalls vertraglich abzusichern und die Vertragsvereinbarung ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

6.1.13 Das auf den privaten Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln, zu nutzen und über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

6.1.14 Die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der privaten Grundstücke sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

6.1.15 Entlang des Maltengrabens und des Großlugaer Grabens wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen als „Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ausgewiesen. Die auf den Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Nutzung entspricht den gesetzlichen Anforderungen an einen Gewässerrandstreifen.

6.2 Artenschutzmaßnahmen gemäß Grünordnungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

6.2.1 Unmittelbar vor dem Abriss alter Gebäude sind diese von einer sachkundigen Person im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten zu kontrollieren. Bei Befunden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen. Der Abriss von Altgebäuden ist im Zeitraum zwischen November bis März durchzuführen.

6.2.2 Gehölzfällungen dürfen nur im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sollten Fällungen außerhalb dieses Zeitraumes unvermeidbar sein, so ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen und die Fällungen sind durch die ökologische Baubegleitung zu beaufsichtigen. Bei Befunden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen.

6.2.3 Als Ersatz für die Beseitigung von natürlichen Niststätten baumhöhlenbewohnender Vogelarten und von künstlichen Nistkästen an den vorhandenen Obstbäumen sind vor der Baufeldfreimachung 12 Ersatznistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung anzubringen. Die Art der Nistkästen und die Anbringungsorte sind von einer sachkundigen Person im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) abzustimmen und zu kontrollieren. Dazu ist eine vertragliche Sicherung zur Pflege der Nistkästen (für 10 Jahre) sicher zu stellen.

6.2.4 Bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen sind insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel zu verwenden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

6.2.5 Insbesondere zum Schutz von Amphibien und Reptilien sind die Baugruben der an den Weg 01 angrenzenden Baugrundstücke während der Bauphase mit Schutzzäunen so zu sichern, dass keine Tiere in die Baugrube gelangen können.

6.2.6 Auf den festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 3 Steinrücken als Ersatzhabitate für die Zauneidechse, mit einer Länge von jeweils 5 m und einer Breite von jeweils 1 m, anzulegen. Diese sind vor Beginn der Baufeldfreimachung zu errichten. Sie sind mind. 40 cm tief in den Boden einzubinden und mind. 50 cm hoch zu errichten. Es werden Steine der Größenklasse 10-30 cm verwendet, die mit Baumstubben vermischt werden. An der Sonnenseite der Steinhaufen wird eine mind. 1 m² große und 20 cm hohe Sandschüttung errichtet. Die Ausführungsplanung ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und von dieser freizugeben.

6.2.7 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind die Zauneidechsen an mindestens 6 Terminen mit optimaler Witterung von ausgewiesenen Fachpersonen im Aktivitätszeitraum der Art (April bis Juni) abzufangen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln. Eine Rückwanderung in das Baufeld ist wirksam zu verhindern. Dazu ist ein Reptilienschutzzaun zu errichten.

6.3 ergänzende grünordnerische Hinweise gemäß Grünordnungsplan

6.3.1 *Begrünungs- und Pflanzungsmaßnahmen*
Die festgesetzten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen sind spätestens 1 Jahr nach der Herstellung des jeweiligen Objekts fertigzustellen.
Alle Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind unverzüglich zu ersetzen.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.

6.3.2 *Bodenschutz*
Die Grundsätze des Bodenschutzes wie die Forderungen nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und sonstigen schädlichen Beeinträchtigungen sind bei Umsetzung des Vorhabens zwingend zu beachten. § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens ist zwingend zu beachten.

7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmisionen
Schutzanspruch an die Allgemeinen Wohngebiete: Die einzuhaltenden Mindestanforderungen an die Außenfassaden sind in der Tabelle 1 zu I.7 gebäude- und fassadenweise festgelegt.
WA 1: Tabelle 1 Gebäude 1.1 bis 1.7
WA 2: Tabelle 1 Gebäude 2.1 bis 2.7
WA 3: Tabelle 1 Gebäude 3.1a bis 3.4
Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind entweder an der Südwestfassade anzuordnen oder mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.
Terrassen bzw. Freiflächen die zum längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt sind dürfen nicht in Richtung der nordöstlich gelegenen Bahnlinie angelegt werden.

8. ergänzende Festsetzungen

8.1 *Hochwasserschutz*
Der Maltengraben wurde im betroffenen Abschnitt für den Hochwasserschutz bis HQ100 (100-jährliches Hochwasser) ausgebaut. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Extremhochwasser nicht schadlos abgeführt werden kann und somit Überschwemmungen in die anliegenden Flächen möglich werden.

8.2 *Radonschutz*
Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften der Gebäude hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.
Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

8.3 *Gewässerrandstreifen*
Der Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG entlang des Maltengrabens und des Großlugaer Graben darf nicht überbaut und nicht für die Baustelleneinrichtung oder zur Ablagerung von Boden und Baumaterialien benutzt werden. Die Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 24 Abs.3 SächsWG gelten und sind einzuhalten. Das Bauverbot für bauliche Anlagen betrifft alle Anlagen gemäß SächsBO, auch Wege und Nebengebäude sowie Garagen und Carports und sonstige Anlagen. Auch die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, ist verboten. Darüber hinaus ist die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln verboten.

8.4 *Niederschlagsentwässerung*
Das in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und mittels Kiesrigolen oder mittels Kiesrigolen in Verbindung mit Zisternen oder Mulden zu versickern. Regenwasserversickerungsanlagen sind gem. Arbeitsblatt DWA-A138 auszuführen. Die Versickerung ist jeweils pro Grundstück durch den Eigentümer nachzuweisen. Das auf den Verkehrsflächen Weg01 bis Weg04 entlang der Grundstücksgrenzen anfallende Niederschlagswasser wird auf den jeweilig angrenzenden privaten Wohneigentumsflächen versickert.

8.5 *Trinkwasserversorgung*
Für die Erschließung der nicht unmittelbar an der Sporbitzer Straße liegenden Gebäude ist eine gesonderte Vereinbarung mit dem Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz erforderlich.

8.6 *Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)*

8.6.1 *Leitungsrecht L1 zugunsten des Versorgungsträgers zur Trinkwasserleitung*
Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht L1 stellt den grundbuchrechtlich gesicherten Schutzstreifen von 8 m Breite der bestehenden Trinkwasserleitung dar.
Innerhalb des Schutzstreifens ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen sowie die Durchführung von Anpflanzungen nicht zulässig. Es dürfen im Bereich des Schutzstreifens keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.
Das Leitungsrecht L1 umfasst die Rechte des Versorgungsträgers zur Sicherung des Betriebs und der Instandhaltung der unterirdischen Trinkwasserleitung.

8.6.2 *Leitungsrecht L2 zugunsten des Versorgungsträgers zur ELT-Hochspannungsfreileitung*
Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht L2 stellt die Lage einer 15 m breiten ELT-Hochspannungsfreileitung mit einem eingetragenen Schutzstreifen von 18 m zu beiden Seiten der Mastachse der Freileitungsmasten. Innerhalb des insgesamt 32 m breiten Schutzstreifens ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie die Durchführung von Anpflanzungen nicht zulässig. Es dürfen im Bereich der Schutzfläche keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Freileitung oder deren baulichen Anlagen beeinträchtigen oder gefährden.
Das Leitungsrecht L2 umfasst die Rechte des Versorgungsträgers zur Sicherung des Betriebs und der Instandhaltung der ELT-Hochspannungsfreileitung.

8.6.3 *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1*
Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1 zu belastende Fläche besteht zugunsten der Eigentümer der Freifläche 01 und die Anlieger der Privatgrundstücke zu den Gebäuden 1.1, 1.2, 3.3 und 3.4.
Innerhalb der festgelegten Trasse ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen, die Durchführung von Anpflanzungen und das Abstellen/Parken von Fahrzeugen jeglicher Art nicht zulässig.

8.6.4 *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2*
Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2 zu belastende Fläche besteht zugunsten der Anlieger des Privatgrundstücks zum Gebäude 3.2b sowie den Ver- und Entsorgungsträgern. Die festgelegte Trasse dient der Erreichbarkeit und der technischen Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen der rückwärtigen Bebauung.
Innerhalb der festgelegten Trasse ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen, die Durchführung von Anpflanzungen und das Abstellen/Parken von Fahrzeugen jeglicher Art nicht zulässig.

8.6.5 *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL3*
Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL3 zu belastende Fläche besteht zugunsten der Anlieger des Privatgrundstücks zum Gebäude 3.1b sowie den Ver- und Entsorgungsträgern. Die festgelegte Trasse dient der Erreichbarkeit als auch der technischen Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen der rückwärtigen Bebauung.
Innerhalb der festgelegten Trasse ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen, die Durchführung von Anpflanzungen und das Abstellen/Parken von Fahrzeugen jeglicher Art nicht zulässig.

8.6.6 *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL4*
Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL4 zu belastende Fläche besteht zugunsten der Eigentümer der Freifläche 02.
Innerhalb der festgelegten Trasse ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen, die Durchführung von Anpflanzungen und das Abstellen/Parken von Fahrzeugen jeglicher Art nicht zulässig.

8.6.7 *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL5 (Weg01)*
Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL5 zu belastende Fläche besteht zugunsten des Anliegers des Privatgrundstücks zu dem Gebäude 1.7, der Eigentümer der Freifläche 02 sowie den Ver- und Entsorgungsträgern. Die festgelegte Trasse dient der Erreichbarkeit als auch der technischen Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen der rückwärtigen Bebauung.
Innerhalb der festgelegten Trasse ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen, die Durchführung von Anpflanzungen und das Abstellen/Parken von Fahrzeugen jeglicher Art nicht zulässig.

8.6.8 *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL6 (Weg02)*
Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL6 zu belastende Fläche besteht zugunsten der Anlieger der Privatgrundstücke zu den Gebäuden 1.5 und 1.6 sowie den Ver- und Entsorgungsträgern.
Die festgelegte Trasse dient der Erreichbarkeit als auch der technischen Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen der rückwärtigen Bebauung.
Innerhalb der festgelegten Trasse ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen, die Durchführung von Anpflanzungen und das Abstellen/Parken von Fahrzeugen jeglicher Art nicht zulässig.

8.6.9 *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL7 (Weg03)*
Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL7 zu belastende Fläche besteht zugunsten der Anlieger der Privatgrundstücke zu den Gebäuden 1.3 und 1.4 sowie den Ver- und Entsorgungsträgern.
Die festgelegte Trasse dient der Erreichbarkeit als auch der technischen Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen der rückwärtigen Bebauung.
Innerhalb der festgelegten Trasse ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen, die Durchführung von Anpflanzungen und das Abstellen/Parken von Fahrzeugen jeglicher Art nicht zulässig.

8.7 *Denkmalschutz*
Die Bauherren haben für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie und/oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
Sollten bei Erdarbeiten – auch außerhalb der gekennzeichneten Relevanzbereiche – Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern die zuständige Fachbehörde nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG).
Da das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, können sich im Zuge der Erdarbeiten weitere archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Der Passus ist schriftlich im Wortlaut den bei Erschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen. Er ist gleichfalls schriftlich im Wortlaut an die Bauherren zu übermitteln und muss an deren Baustellen und den mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.
Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vor Beginn zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und Abs. 2 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

1.1 Dächer
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind Satteldächer und Zeltdächer zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Satteldächer zulässig. Walmdächer sind nicht zulässig. Dachdeckungen sind nur in nicht-glänzender Ausführung in anthrazitfarbiger oder rötlicher Färbung zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind auf insgesamt maximal 2/3 der jeweiligen Trauflänge sowie mit einem Mindestabstand von 0,75 m zum First, zur Traufe und zum Ortgang zulässig. Dachüberstände sind umlaufend bis zu 0,60 m zulässig.

1.2 Fassaden
Es sind verputzte Gebäudefassaden zulässig.
Bis zu einem Anteil von 25 % der Fassadenfläche sind Fassadenteile in anderen Materialien in gedeckter Färbung zulässig.
Stark reflektierende oder glänzende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.
Fassaden sind mit einem Remissionswert von 50 % bis 80 % auszubilden. Grelle, selbstleuchtende oder reflektierende Farben sind nicht zulässig.

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports
Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit Flachdach oder Pultdach bis max. 10° Dachneigung zulässig.

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Hecke aus einheimischen Laubgehölzen gemäß I.6.1.6 Pflanzliste 2 bis zu einer Höhe von max. 1,50 m oder Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune oder Hecken aus einheimischen Laubgehölzen gemäß I.6.1.6 Pflanzliste 2 bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gewässerabstand
Gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG ist ein zehn Meter breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante einzuhalten. Der Streifen ist zugänglich und von Bebauung freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner öffentlichen Sitzung am **18.05.2017** gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße" beschlossen (Beschluss-Nr. 054/2017).
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 am **09.06.2017** im Heidenauer Journal (Nr.10/2017) ortsüblich bekannt gemacht.

Heidenau, 31. MAI 2023 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

2. Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße" i.d.F.v. 27.02.2018 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom **16.04.2018 bis einschließlich 17.05.2018**. In diesem Zeitraum haben die Unterlagen zum Vorentwurf im Bauamt der Stadt Heidenau während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am **06.04.2018** im Heidenauer Journal (Nr. 06/2018) ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom **19.04.2018** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zum Vorentwurf i.d.F.v. 27.02.2018 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme sowie zur Äußerung hinsichtlich Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zum **25.05.2018** aufgefordert und gleichzeitig von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet.
Zugleich wurden die Nachbargemeinden mit Schreiben vom **19.04.2018** gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB beteiligt.

Heidenau, 31. MAI 2023 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

3. Entwurfsbilligungs- und Offenlagebeschluss

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner öffentlichen Sitzung am **29.11.2018** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße" i.d.F.v. 11.09.2018 mit Begründung einschließlich Umweltbericht zu billigen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (Beschluss-Nr. 142/2018).

Heidenau, 31. MAI 2023 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

4. Entwurfsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Entwurf i.d.F.v. 11.09.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom **07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019**. In diesem Zeitraum haben die Unterlagen zum Entwurf im Bauamt der Stadt Heidenau während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am **21.12.2018** im Heidenauer Journal (Nr. 24/2018) mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und TöB wurden mit Schreiben vom **02.01.2019** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf i.d.F.v. 11.09.2018 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme sowie zur Äußerung hinsichtlich Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zum **08.02.2019** aufgefordert und gleichzeitig von der 1. erneuten Entwurfsbeteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet.
Zugleich wurden die Nachbargemeinden mit Schreiben vom **02.01.2019** gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB beteiligt.

Heidenau, 31. MAI 2023 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

5. 1. Erneute Entwurfsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu der 1. Überarbeitung des Entwurfs i.d.F.v. 21.06.2019 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom **29.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019**. In diesem Zeitraum haben die Unterlagen zu der 1. Entwurfsüberarbeitung im Bauamt der Stadt Heidenau während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am **19.07.2019** im Heidenauer Journal (Nr. 14/2019) mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und TöB wurden mit Schreiben vom **26.07.2019** gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu der 1. Überarbeitung des Entwurfs i.d.F.v. 21.06.2019 erneut beteiligt und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme sowie zur Äußerung hinsichtlich Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zum **04.09.2019** aufgefordert und gleichzeitig von der 1. erneuten Entwurfsbeteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet. Zugleich wurden die Nachbargemeinden mit Schreiben vom **26.07.2019** gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB erneut beteiligt.

Heidenau, 31. MAI 2023 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

6. 2. Erneute Entwurfsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu der 2. Überarbeitung des Entwurfs i.d.F.v. 14.05.2020 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom **15.06.2020 bis einschließlich 14.07.2020**. In diesem Zeitraum haben die Unterlagen zu der 2. Entwurfsüberarbeitung im Bauamt der Stadt Heidenau während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am **05.06.2020** im Heidenauer Journal (Nr. 10/2020) mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und TöB wurden mit Schreiben vom **11.06.2020** gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu der 2. Überarbeitung des Entwurfs i.d.F.v. 14.05.2020 erneut beteiligt und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme sowie zur Äußerung hinsichtlich Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zum **14.07.2020** aufgefordert und gleichzeitig von der 2. erneuten Entwurfsbeteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet.
Zugleich wurden die Nachbargemeinden mit Schreiben vom **11.06.2020** gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB erneut beteiligt.

Heidenau, 31. MAI 2023 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

7. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner öffentlichen Sitzung am **29.10.2020** die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und TöB sowie der Nachbarkommunen
- zu dem Entwurf i.d.F.v. 11.09.2018,
- zu der 1. Überarbeitung des Entwurfs i.d.F.v. 21.06.2019 und
- zu der 2. Überarbeitung des Entwurfs i.d.F.v. 14.05.2020

geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen (Beschluss-Nr. **088/2020**).
Das Abwägungsergebnis wurde den Einwendern mit Schreiben vom **17.12.2020** mitgeteilt.

Heidenau, 31. MAI 2023 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

8. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner öffentlichen Sitzung am **29.10.2020** den Bebauungsplan G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße" i.d.F.v. **17.08.2020** mit den vorgenommenen Ergänzungen und redaktionellen Änderungen zu der Entwurfsfassung vom 14.05.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt (Beschluss-Nr. **089/2020**).

Heidenau, 31. MAI 2023 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

9. Katastervermerk

Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplans G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße" i.d.F.v. **17.08.2020** entspricht dem katastermäßigen Bestand vom **08.02.2018** und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Pirna, 01.06.23 (Siegelabdruck) (Unterschrift Vermessungsamt)

10. Genehmigungsbescheid

Bebauungsplan G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße" i.d.F.v. **17.08.2020** mit den vorgenommenen Ergänzungen und redaktionellen Änderungen zu der Entwurfsfassung vom 14.05.2020.

Genehmigt gemäß Bescheid des Landratsamtes des Landkreises Sächsische Schweiz/Osterzgebirge vom 01.07.2020 Az: 14.6.28.-621.4-160-11.0

Pirna, 01.06.23 (Siegel/Unterschrift)

11. Ausfertigung

Der Bebauungsplan G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße" i.d.F.v. **17.08.2020** mit den vorgenommenen Ergänzungen und redaktionellen Änderungen zu der Entwurfsfassung vom 14.05.2020, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

Heidenau, 15.06.2023 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am 16.06.2023 im Heidenauer Journal (Nr. 11/2023) erfolgt. Dabei wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße" i.d.F.v. **17.08.2020** mit den vorgenommenen Ergänzungen und redaktionellen Änderungen zu der Entwurfsfassung vom 14.05.2020 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB, während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung wurde auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB), auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 - 42 und 44 BauGB) und weiter auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 SächsGemO hingewiesen.

Heidenau, 15.06.2023 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße" ist am .... in Kraft getreten.

Heidenau, 16.06.2023 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

1. Bauplanungsrecht

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

2. Bauordnungsrecht

Sächsische Bauordnung (SächsBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist

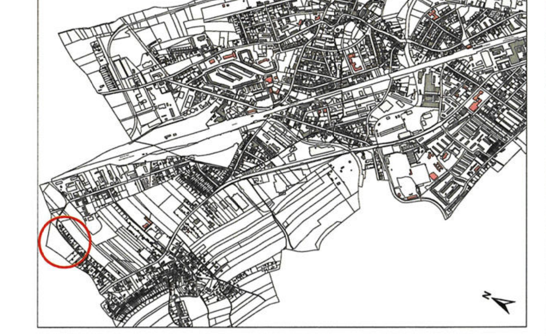
3. Bauneben- und Fachrecht

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
Vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist



STADT HEIDENAU
BEBAUUNGSPLAN G 23/1
WOHNGEBIET SPORBITZER STRASSE

WOHNGEBIET SPORBITZER STR. HEIDENAU

Rechtsplan - 1. Ausfertigung
Satzung
Datum: 17.08.2020

Plan Nr.: V5_2
Maßstab: 1 : 1000 | Blatt: (841 x 1189) mm

gez. raumfeld architekten, nt/ds
KRETSCHMAR + DR. BORCHERS
FREIE ARCHITEKTEN