Bebauungsplan "Lichtenberger Straße"

Wohnbebauung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

B-Plangebiet ist als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.(§ 4 BauNVO)

Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen sind nicht zulässig.

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

2.1 Mindestmaß Baugrundstücke

Das Mindestmaß der einzelnen Baugrundstücke beträgt 550 m².

In dem ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von max. 28 Wohnhäuser zulässig.

Überschreitung der Grundflächenzahl (BauNVO §19, Abs. 4)
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um maximal 0,1 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (BauNVO § 18, Abs. 1)

Die Traufhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen, sie ist das Maß von der Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Traufhöhe der geplanten Häuser entlang der Lichtenberger Straße beträgt 6,80 m von der Geländehöhe der Oberkante des Straßennivellements. Die Höhenlage des geplanten Erdgeschossfußbodens darf die gemittelte Höhenlage, der das jeweilige Grundstück angrenzenden fertig ausgebauten Verkehrsfläche um max. 0,50 m unterschreiten.
Bei Flachdächern entspricht die Oberkante Attika der Traufhöhe.

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

Die Baugrenzen dürfen durch vor die Außenwand vortretende Bauteile wie: Eingangsbereiche, Vordächer, Wintergärten, Erker ausnahmsweise um jeweils 1,50 m in der Tiefe bis zu einer maximalen Länge von 20 % der Fassadenlänge überschritten werden, ein Mindestabstand von 2 m zur gegenüberliegenden Nachbargrenze ist einzuhalten.
Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen sind nicht überbaubar und nicht mit tiefwurzelnden Pflanzen zu versehen (auf ausreichenden Abstand ist zu achten).
Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind die Gebäude parallel zu den Straßen zu errichten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 4)

Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den privaten Grundstücken anzuordnen. Bei angrenzenden Grenzbebauungen sind die Vorderseiten in einer Flucht zu errichten und die Gebäude in gleicher Höhe und Dachform auszuführen.

Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind nur zulässig in der im Plan dargestellten Umgrenzung oder innerhalb der Baugrenze, mit Vorderkante (Torbereich) maximal 8,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Lichtenberger Straße) entfernt.
Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Festsetzung von Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 14)

Die Geländemodellierung auf privaten Grundstücken hat so zu erfolgen, dass der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke, auf öffentliche Verkehrsflächen bzw. direkt in die öffentliche Kanalisation dauerhaft verhindert wird. Dies ist auch während der Bauzeit zu gewährleisten.

Für Zufahrten und Wege auf privaten Grundstücken sind Ökopflaster, Drainpflaster oder andere versickerungsfähige Aufbauten zu verwenden. Bei Ausführungen von Flachdächern auf Wohn-/Nebengebäuden sind extensive Gründächer empfehlenswert. Auf großflächige, sich schneller aufheizende Zierkies-/ und Ziersteinflächen auf den Grundstücken ist zu verzichten.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu belassen und sollte ortsnah verwertet oder versickert werden. Eine direkte Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht erwünscht, jedoch ist eine gedrosselte Einleitung eines Notüberlaufs über ein Regenrückhaltebauwerk möglich. Auf unversiegelten Flächen auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist von Ort flächig zu versickern. Das auf versiegelten Flächen auf Grundstücken, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken mittels Zisternen aufzufangen und rückzuhalten. Ein Notüberlauf von max. 3 l/s je Grundstück ist zulässig, die in die nichtöffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden dürfen. Die Einhaltung des Einleitwertes ist nachzuweisen.Versickerungsanlagen sind gemäß DWA-Regelwerk zu planen und zu bemessen. Die nichtöffentliche Regenwasserkanalisation des inneren Baugebietes mündet parallel neben der Lange Straße in ein zu errichtendes nichtöffentliches Regenrückhaltebauwerk mit nachgeschalteten Drosselschacht (Drosselwert von max. 15 l/s), dessen Drossel- und Notablauf an die öffentliche Mischwasserkanalisation der Lange Straße anzuschließen ist.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25)

6.1 Dachbegrünung

Flachdächer sind auf mehr als 80% ihrer Fläche mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

Pflanzenauswahlliste 1: Dachbegrünung, extensiv

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Färber-Hundskamille	Anthemis tinctoria
Quendelblättriges Sandkraut	Arenaria serpyllifolia
Gewöhnliche Grasnelke	Armeria maritima ssp. elongata
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Gewöhnlicher Werbeldost	Clinopodium vulgare
Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
Heide-Nelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Frühlings-Hungerblümchen	Erophila verna syn. Draba verna
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Echter Schafschwingel	Festuca cinerea s. str.
Echtes Labkraut	Galium verum
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Sand-Mohn	Papaver argemone
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla verna
Knolliger Hahnenfuß	Ranunculus bulbosus
Knöllchen-Steinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weiße Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Kaukasus-Fetthenne	Sedum spurium
Purpur-Fetthenne	Sedum telephium agg.
Dach-Hauswurz	Sempervivum tectorum
Nickendes Leimkraut	Silene nutans
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris
Edel-Gamander	Teucrium chamaedrys
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides

6.2 Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Grundstücken und im Bereich öffentlicher Grünfläche

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan sind auf den privaten Grundstücken und im Bereich öffentlicher Grünfläche Hochstamm-Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Qualität mind. Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen / Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm.
Bei Ausfall sind die Gehölze durch Bäume gleicher Art und Pflanzqualität zu ersetzen. Die Festsetzung gilt als erfüllt, wenn das Gehölz im 3. Standjahr nach Pflanzung eine artgerechte vitale Entwicklung aufweist.

Pflanzenauswahlliste 2: Solitärbäume

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feldahorn	Acer campestre i.S.
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus i.S.
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior i.S.
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur i.S.
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

Obstbäume in Arten und Sorten ausschließlich als Hochstamm
Die Standorte dürfen in der Umsetzung um bis zu 5 m von der zeichnerischen Darstellung abweichen, wenn dies aus funktionalen oder technischen Gründen erforderlich ist. Das Sächsische Nachbarschaftsrecht ist zu beachten.

Zeitraum für Baufeldfreimachung
Eingriffe in Gehölz-, Strauch- und Grasflächen zur Baufeldfreimachungen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01.10.- 28.02. jeden Jahres zulässig. Eine Fällung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres ist in der Regel unzulässig. Bei Abweichungen von dieser Festsetzung ist durch eine fachkundige Person das Nichteintreten der Verbotstatbestände nach § 39 Ab. 5, Nr.2 BNatSchG nachzuweisen. Vor Beginn der Arbeiten geeignete Vergrämungsmaßnahmen wie z.B. Folienwimpel aufzustellen. Die Untersuchung und die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Kompensationsmaßnahmen
Kompensationsmaßnahmen (Ökokontomassnahmen) erfolgen auf dem Flurstück, Ökopool Biotopvernetzung, Gemarkung Hausdorf Komplexe 4-12.

Farbgestaltung und Qualität der Flächenbefestigung
Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücken sind nur mit Materialien zulässig, die einen SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von mehr als 0,35 aufweisen.
Stellplätze und Wege innerhalb der Baufelder auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig mit einem Fugenanteil von mindestens 15 % auszuführen und in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Fassadengestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Fassaden in gedeckten hellen Farbtönen mit einer Helligkeit von jeweils 65%- 95% und einem Schwarzanteil von mindestens 5% und maximal 10 % zulässig. Selbstleuchtende oder metallisch glänzende Anstriche und Signalfarben sind unzulässig.

1.2 Dächer

Für Dacheindeckungen sind nur Materialien zulässig, deren Oberfläche nicht glänzt und keine Lichtreflexe bildet. Solar- und Photovoltaikflächen sind zulässig. Je Gebäude darf nur eine einheitliche Gaubenform ausgeführt werden, Gesamtlängen der Gauben darf max. 1/3 der darunterliegenden Fassadenlänge sein. Straßenbegleitend zur Lichtenberger Straße sind geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer) mit einer Dachneigung von 35-45 ° auszubilden.

2. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen sind Hecken und Zäune bis 1,20 m Höhe zulässig, nicht zulässig sind Maschendrahtzäune. Zwischen privaten Grundstücken sind zudem auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Verwendung von Koniferenhecken ist unzulässig. An den Grundstücksgrenzen zum Bahndamm ist eine durchgängige Zaunanlage zu errichten, um die Verkehrssicherung zu gewährleisten.

3. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen die maximale Traufhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

III. Hinweise

1. Umweltschutz

1.1 Altlasten

Für den Geltungsbereich des B- Planes liegen derzeit keine Kenntnisse über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten im Zuge der weiteren Planung bzw. Realisierung schädliche Bodenveränderungen bekannt werden so sind umgehend die entsprechenden Behörden zu informieren.

1.2. Bodenschutz/ Geologie

Oberboden, der im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans auf Aushubflächen
anfällt, ist in flachen, bis max. 2 m hohen Halden getrennt von evtl. Rohbodenaushub zwischen zu lagern und einer fachgerechten Wiederverwendung zuzuführen.
Sofern im Rahmen der Bauaktivitäten oder der Grundstücksgestaltung konkrete Hinweise auf eine Belastung und das Vorhandensein von Ablagerungen bemerkt werden, sind Böden oder Auffüllungen der betroffenen Flächen gegen unbelastetes Material auszutauschen und die belasteten Stoffe einer geeigneten Entsorgung zuzuführen.
Jeder Errichter eines Einfamilienhauses soll für sein Baugebiet einen Gutachter mit der Erstellung eines Bodengutachtens unter Beachtung der entsprechenden Vorschriften, beauftragen.
Gemäß § 6 SächsVermKatG sind Grenzen und Vermessungsmarken besonders geschützt. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen ÖbVI gesichert werden.

1.5. Radonschutz

Im B-Plangebiet ist mit einer Radonkonzentration in der Luft nicht zu rechnen, kann aber Lokal nicht ausgeschlossen werden.

2. Örtliche, besondere Gegebenheiten

2.1 Kulturgut

In Nachbarschaft des B-Plangebietes befindet sich eine Kirche. Da es sich um ein geschichtliches erhaltenswürdiges Gut handelt, sowie die freie Religionsausübung hierbei betroffen ist, ist das damit einhergehende Glockengeläut, sowie das zeitabhängige Schlagen der Turmuhr, die sowohl die jeweilige Viertelstunde, als auch zur vollen Stunde die Uhrzeit anschlägt zu dulden.

2.2 Abstand zum Friedhof

Entlang der Lichtenberger Str. im Bereich zum gegenüberliegendem Friedhof sind Gärten, Balkone und Terrassen innerhalb der 35 m Zone (Abstand vom Friedhof zum Gebäude) nur hinter den Gebäuden zulässig.

2.3 Denkmalschutz

Nach §14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturgüter befinden.

IV Weiter Festsetzungen

1.3. Lärmschutz

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände), welche gemäß den aktuell gültigen Vorschriften und Normen den passiven Lärmschutzmaßnahmen stets vorzuziehen sind, können aufgrund der engen städtebaulichen Situation voraussichtlich nicht realisiert werden. Daher ist die Anwendung passiver Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Bei den polarisiert Wohngebäuden in den Baugebieten 8-28 sollte durch eine geeignete Grundrissgestaltung auf die Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume Schlafzimmer, Kinderzimmer) an den der Lichtenberger Straße sowie der Bahntrasse zugewandten Fassaden so weit wie möglich verzichtet werden. Für die Wohnbebauung sind für schutzbedürftige Räume, die dennoch an den lärmzugewandten seitlichen Fassaden angeordnet werden sollen, Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau geeigneter Schallschutzfenster, ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen). Im Nachtzeitraum wurden an nahezu allen Baugrenzen Beurteilungspegel von über 45 dB(A) berechnet. Entsprechend der Empfehlung des Beiblatt 1 zu DIN 18005 ist ein ungestörter Nachtschlaf in diesem Fall oft nicht möglich. Daher sind für die als Schlafräume genutzten Aufenthaltsräume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzuhalten, welche die Luftschalldämmung der Außenbauteile nicht vermindern.
Bei dem nach DIN 4109 [1] zu erstellenden Schallschutznachweis der Außenbauteile für die im Plangebiet jeweils vorgesehene Wohnbebauung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung vorgelundene Bebauungszustand im Plangebiet mit der schallabschirmenden Wirkung der Baukörper berücksichtigt werden.
Luftwärmepumpen, Klimaanlagen,vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten.
(Bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

Schalleistungspegel	Abstand
[dB(A)]	[m]
62	20
60	15
56	10

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmmittlerende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionswerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

1.4. Naturschutz

Im B-Plangebiet werden Hecken und Sträuchersowie Bäume gepflanzt, die Vögeln und Kleinstlebewesen als Rückzugsort und Brutstätte dienen können.Verpflichende Anpflanzungen in Art und Anzahl sind im Texttteil festgesetzt.Dadurch wird zukünftig eine stärkere Artenvielfalt an Vegetation entstehen, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr unterliegt.Die Flächen und Ausgleichsbilanz liegt vor, Kompensationsmassnahmen erfolgen auf einem separaten Grundstück,siehe Vertrag über den Verkauf von Anteilen aus vorlaufenden
Kompensationsmaßnahmen (Ökokontomassnahmen) vom 11.06.2021, Ökopool Biotopvernetzung, Gemarkung Hausdorf Komplexe 4-12 mit 21.238 Werteinheiten.

Geltende Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)
Vom 23. September 2004, zuletzt geändert 20.07.2017

Baunutzungsverordnung (BaNVO)
Vom 23. Januar 1990, neugefasst: 21.11.2017

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert 04.05.2017

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert 13.05.2019

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Vom 31. Juli.2009. zuletzt geändert 18.07.2017

Sächsische Bauordnung (SächsBO)
Vom 28. Mai 2004, zuletzt geändert 11.12.2018

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
Vom 3. Juli 2007, zuletzt geändert 05.11.2018

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
Vom 18. Oktober 2004, zuletzt geändert 13. August 2009

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)
Vom 18. März 2003, zuletzt geändert 11. Mai 2005

Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)
Vom 11. November 1997, zuletzt geändert 01.01.2009

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Lichtenberger Straße" in Großröhrsdorf", bestehend aus dem Rechtsplan (Teil A: Planzeichnung, Teil B: textliche Festsetzungen und Hinweise, Fassung vom 13.12.2021 mit redaktionellen Änderungen vom 21.02.2022, ist am 29.03.2022 mit Beschluss Nr. StR 191-28.22 gemäß § 10 Abs.1 BauGB i.V.m. § 4 SächsGemO als Satzung beschlossen worden.

Großröhrsdorf, den 29.03.2022 (Bürgermeister)

Der Stadtrat der Stadt Großröhrsdorf hat die Begründung zum Planentwurf vom 21.02.2022 vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 29.03.2022 geprüft (Beschluss Nr. StR 190-28./22)

Großröhrsdorf, den 29.03.2022 (Bürgermeister)

Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 14.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Großröhrsdorf, den 29.03.2022 (Bürgermeister)

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Lichtenberger Straße" in Großröhrsdorf, Planstand vom 13.12.2021, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung hat in der Zeit vom 17.01.2022 bis einschließlich zum 18.02.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Großröhrsdorf, Bauverwaltung sowie zusätzlich im Internet auf der Homepage der Stadt Großröhrsdorf und dem zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden im Rödertalanzeiger, Ausgabe Nr. 01 vom 07.01.2022 sowie 30.12.2021 bis einschließlich 07.01.2022 per Aushang und zusätzlich im Internet auf der Homepage der Stadt Großröhrsdorf sowie dem zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Großröhrsdorf, den 29.03.2022 (Bürgermeister)

Der Stadtrat der Stadt Großröhrsdorf hat in seiner 29. Sitzung am 21.12.2021 Beschluss-Nr. StR 172-25./21 den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Lichtenberger Straße" in Großröhrsdorf, Planstand 13.12.2021 mit Begründung gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Die Vorberatung im technischen Ausschuss fand am 07.12.2021 statt.

Großröhrsdorf, den 29.03.2022 (Bürgermeister)

Der Stadtrat der Stadt Großröhrsdorf hat in seiner 31. Sitzung am 13.12.2019 vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 21.12.2021 geprüft (Beschluss-Nr. StR 171-25./21). Nach Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen ist eine erneute Offenlage notwendig, weil es sich nicht um redaktionelle Änderungen handelt, sondern die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Großröhrsdorf, den 29.03.2022 (Bürgermeister)

Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 18.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4a Abs. 3 BauGB aufgefordert.

Großröhrsdorf, den 29.03.2022 (Bürgermeister)

Der Bürgermeister hat im Rödertalanzeiger Nr. 28 vom 16. Juli 2021 die Einladung zur ersten Sondersitzung des Stadtrat am Rande der Sommerpause am 22. Juli 2021 bekannt gemacht. Der Stadtrat fasste in dieser Sitzung den Beschluss zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung Lichtenberger Straße" (Beschluss-Nr. StR 153-23./21) sowie den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan (Beschluss-Nr. StR 154-23./21) sowie bekannt gemacht im Rödertal-Anzeiger Nr. 30 vom 30. Juli 2021.

Großröhrsdorf, den 29.03.2022 (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Lichtenberger Straße" in Großröhrsdorf, Planstand vom 13.12.2019 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung hat in der Zeit vom 10.08.2020 bis einschließlich zum 05.09.2020 nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Stadtverwaltung Großröhrsdorf, Bauverwaltung sowie zusätzlich im Internet auf der Homepage der Stadt Großröhrsdorf und dem zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sowie mit dem Hinweis auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB im Rödertalanzeiger, Ausgabe 31 vom 31.07.2020 sowie und zusätzlich im Internet auf der Homepage der Stadt Großröhrsdorf sowie dem zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Großröhrsdorf, den 29.03.2022 (Bürgermeister)

Der Stadtrat der Stadt Großröhrsdorf hat in seiner 11. Sitzung am 30.06.2020, Beschluss-Nr. StR 070-11./20 den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Lichtenberger Straße" in Großröhrsdorf, Planstand 10.12.2019 mit Begründung gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Großröhrsdorf, den 29.03.2022 (Bürgermeister)

Der Stadtrat der Stadt Großröhrsdorf hat in seiner 49. Sitzung am 28.05.2019 Beschluss-Nr. StR 415-49./19 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Lichtenberger Straße" in Großröhrsdorf beschlossen (Aufstellungsbeschluss), bekanntgegeben im "Rödertal-Anzeiger" Ausgabe Nr. 23 vom 07.06.2019

Großröhrsdorf, den 29.03.2022 (Bürgermeister)

Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan „Lichtenberger Straße" „Wohnbebauung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Großröhrsdorf, 06.04.2022

Stadt Großröhrsdorf Bürgermeisteramt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB §9)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (BauGB §9 Abs. 7)
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
  - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
  - 0,30 Grundflächenzahl GRZ (§16 Abs.2 Nr. 1, §19 BauNVO)
  - II zulässige Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 , §20 BauNVO)
  - 6,8 max. zulässige Traufhöhe (§16 Abs.4 , §18 BauNVO)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§16 Abs.5 BauNVO)
- 3. Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
  - o offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze (§20 Abs. 3 BauNVO)
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4, 22 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4BauGB)
  - Leitungsrecht mit besonderen Lärmschutzanforderungen entsprechend Schallschutzgutachten vom 21.06.2021
- III. ZEICHENERISCHE HINWEISE
  - Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
  - Bestandsgebäude
- Sonstige städtebauliche Planzeichen
  - geplante Parzellgrenze
  - Rotbegrenzungslinie
  - Baugebiet: Bauweise; zulässige Zahl der Vollgeschosse: zulässige Grundflächenanzahl; Flächenanteil: Traufhöhe
  - Fassadenbegrünung
  - Verkehrsgrün zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

STADT GROSSRÖHRSDORF

Bebauungsplan "Lichtenberger Straße" Rechtsplan

Wohnbebauung

Fassung:
letzte Änderung: 21.02.2022
Planfertigung: 02.12.2019

Geltungsbereich
Gemarkung: Großröhrsdorf (1719)
Flurstück: 1257/2

Gemeinde
Stadt Großröhrsdorf
Rathausplatz 1
01900 Großröhrsdorf

Bürgermeister

Datum: 23.06.2022 gez. Stefan Schneider

Erschließungsträger
ElbeBau Dresden
Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau mbH
Poststr. 2, 01159 Dresden
Tel.: 0351 84706-0, Fax: 0351 84706-12
E-Mail: kontakt@elbe-bau-dresden.de

Datum: 29.06.2022 Elbe Bau Dresden Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau mbH Festoferplatz 2 • 01307 Dresden Tel.: 0351 - 8 47 06-0 • Fax: 0351 - 8 47 06-12

Planungsbüro
PETZOLDT ARCHITEKTEN & GENERALPLANER
BÖHMISCHE STRASSE 27
D- 01099 DRESDEN
TELEFON 0351- 2187540

Datum: 23.06.2022 gez. Roland Petzoldt

1:500	620*1030 mm	1
Maßstab	Blattgröße	Seite