

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung werden folgende Nutzungen festgesetzt :
WA als Allgemeines Wohngebiet zulässig sind :

- a) Wohngebäude,
b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden , Schank- und Speisewirtschaften
sowie nicht störenden Handwerksbetriebe ,

unzulässig sind

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes ,
b) Anlagen für kirchliche , kulturelle , soziale , gesundheitliche und sportliche Zwecke .
c) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ,
d) Anlagen für Verwaltungen .
e) Gartenbaubetriebe
f) Tankstellen .

2. Maß der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Als Maß der baulichen Anlage werden folgende Festsetzungen getroffen :

WA: Grundflächenzahl: die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 BauNVO (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, weitere Überschreitungen in geringfügigen Ausmaß können zugelassen werden

Geschossigkeit: max sind 2 Vollgeschosse zulässig

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

Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung zulässig .

Überbaubare Grundstücksfläche (§23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt .
Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis 0,5 m kann zugelassen werden .

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m §.12 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Grundflächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) mit einzurechnen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

V_{nr}1 ÖkoBÜ des gesamten Bauvorhabens

Überwachung der fachlich richtigen Durchführung von Artenschutzmaßnahmen , Kontrollen, Anpassen von Bauzeitenregelungen, Kontakt/Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, Krisenintervention.

V_{nr}2 Bauzeitenregelung – Beginn der Bautätigkeit inkl. Gehölzfällung außerhalb der Vogelbrutzeit d.h. stattdessen im Winterhalbjahr (Ende September bis Ende Februar) , Gehölzfällungen gilt: nur im Zeitraum 1.10.-28.02. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

V_{nr}3 Erhalt der Gehölzgruppe im nord -westlichen Randbereich

Die Gehölzgruppe mit ausgeprägter Heckenstruktur ist für viele Gehölzbrüter , insbesondere Heckenbrüter , ein bedeutender Lebensraum. Neben der Funktion als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat bietet die Gehölzstruktur Schutz- und Versteckmöglichkeiten und fungiert als Leitstruktur und Trichterbiotop. Die Gehölzgruppe ist Teil einer ca. 425 m langen Gehölzpflanzung .

V_{nr}4 Erhalt des Landröhrchens im östlichen Randbereich

Das Landröhrchen unterliegt gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG einem besonderen Schutz und ist zu erhalten . Im Zuge der Untergrunderschließung (Trockenlegung des Baugrunds) sind hydrologische Beeinträchtigungen u. a. Maßnahmen, die zum Verlust des Röhrchens führen , zu verhindern .

V_{nr}5 ÖkoBÜ-Kontrolle + ökologische Begleitung von Baumfällarbeiten

Stellt die ÖkoBÜ eine Besiedlung durch Tiere fest , ist mit den Arbeiten abzuwarten bis eine Freigabe durch die ÖkoBÜ erteilt wurde .

V_{nr}6 ÖkoBÜ-Kontrolle /ggf. Auszäunen zum Schutz der Herpetofauna

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 (1) BNatSchG sind die sonnenexponierten Randbereiche , insbesondere im Norden des PC, unmittelbar vor Baubeginn erneut auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren (mind. 3 Begehungen innerhalb des Aktivitätszeitraums , April-September) und ggf. weiterführenden Maßnahmen (abfangen, umsiedeln in eine Ausgleichsfläche /AAFB4) zu veranlassen. Lässt sich ein Einwandern aus der Umgebung in aktive Baubereiche nicht gänzlich ausschließen , ist der nördliche und westliche Randbereich vor Baubeginn mit einem Reptilienschutzzaun auszuzäunen .

V_{nr}7 Vermeidung ausgedehnter , spiegelnder oder glatter Oberflächen an den Gebäuden

Durch Begrenzung der Größe solcher Flächen , sowie angepasste Positionierung (Vermeiden von Eckfenstern) oder Verkleidung mit Schiebelelementen /Lamellen, Verschattungsgittern, Rankhilfen/ Fassadengrün. Ebenso können reliefartige Muster /Strukturen aufgebracht werden , die echoortbar und sichtbar sind .

A_{nr}1 Ersatz verlorengehender besiedelbarer Baumhöhlen

durch künstliche Nistkästen , wenn im Zuge der Fällbegleitung (VAFB 5) besiedelbare Höhlen an Bäumen , die entfernt werden sollen , festgestellt werden .Verhältnis 1:1

A_{nr}3 Anlegen von insektenfreundlichen Gründächern und Fassadenbegrünung

sowie naturnaher Grünflächengestaltung als Nahrungshabitat für Avifauna und Fledermäuse

Pflanzen der Trocken - und Magerstandorte , dabei neben Mauerpfeffer und Hauswurz auch Arten wie Zypressen-Vollmisch, Natternkopf , Johanniskraut , Kleines Habichtskraut , Wiesennänette , Rainfarn , Flockenblume , Oxt, Thymian, Wiesensalbei, Braunelle, Fingerkraut, Karthäusernelke. Diese Arten bieten Pollen und Nektar für Insekten . Zudem Ausbringen von Strukturelementen wie Natursteine Totholz (Holzklotze , Äste), hohle oder markhaltige Stängel , werden zusätzlich Nisthilfen für Insekten geschaffen. Hierdurch entsteht ein potenzielles Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse . Dickere und kleinräumig variable Substratschicht (sandig und bindige Anteile), damit Pflanzen und Tiere Frost überdauern können . Bindige Senken für Kurzzeitliche kleine Wasserflächen , Vegetationsfreie Stellen . Fassadenbegrünung mit Efeu oder Parthenocissus tricuspidata ; v.a. Efeu eignet sich wegen der späten Blüte für Schwebfliegen , Schmetterlinge , Bienen u. a. Hautflügler sehr gut . Schottergärten sind vertraglich zu verbieten , (teil-)versiegelte Flächen zu begrenzen .

A_{nr}4 Errichten eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse

Einsaat mehrjährige Blümmischung , Eiablageplätzen , Versteckstrukturen und Winterquartieren , Pflege extensiv vereinzelt lockeren Gehölzaufwuchs zulassen , Verbuschung und flächendeckend dichte Vergesung vermeiden .

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Außenbauteile ist folgende Luftschalldämmung erforderlich :

- Lärmpegelbereich I , erforderliches gesamtes bewertetes Bau - Schalldämm-Maß des Außenbauteils R_w ges 30 dB.

Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft -Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat einen Nachweis bei Bauantragstellung zu erbringen , dass die Anlage nachts einen Schallpegel von 34 dB(A) an den Fenstern schutzwürdiger Räume der nächstgelegenen Wohngebäude bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Tieffrequente Geräuschanteile sollten vermieden werden . Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung in Verbindung mit dem Berechnungsverfahren im Leitfaden des LAI Stand 28.08.2013 „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten “ erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können , sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen . Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich .

II Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

Dachform und Dachneigung.

Dächer sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (0-12 °) zulässig.

Die Dachneigung wird auf 0-12° festgesetzt.

Die Dächer der Hauptgebäude sind zu begrünen .

Verfahrensvermerke:

1 Der Stadtrat hat mit seiner Sitzung vom 00.00.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.73/1 beschlossen und im Mitteilungsblatt der Stadt Bad Lausick öffentlich bekannt gemacht.

Bad Lausick, den (Siegel) Hultsch
Bürgermeister

2 Der Stadtrat hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung (Teil B) wird in der Zeit vom bis in der Stadtverwaltung Bad Lausick, Markt 1, 04651 Bad Lausick, während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung erfolgt mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt der Stadt Bad Lausick Nr. vom

Bad Lausick, den (Siegel) Hultsch
Bürgermeister

3 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Lausick, den (Siegel) Hultsch
Bürgermeister

4 Der Stadtrat hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Lausick, den (Siegel) Hultsch
Bürgermeister

5 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (TeilA), dem Text (Teil B) wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Bad Lausick, den (Siegel) Hultsch
Bürgermeister

6 Die vorstehende Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teils dieses Bebauungsplanes mit dem Satzungsbeschluss vom übereinstimmt.

Bad Lausick, den (Siegel) Hultsch
Bürgermeister

7 Die Satzung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Mitteilungsblatt Nr. der Stadt Bad Lausick bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf die Mängel der Abwägung und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am..... in Kraft getreten.

Bad Lausick, den (Siegel) Hultsch
Bürgermeister



STADT BAD LAUSICK
KURSTADT IN SACHSEN
seit 1821

Bebauungsplan Nr. 73/1
"Am Schwanenteich"



Planung:	Architekturbüro Höer Burgstraße 2 04651 Bad Lausick Tel. 034345 21220 mail. info@ah-a.de	Auftraggeber:	prometheus real estate Markkleeberg
AH4		Maßstab:	1:500
		Datum:	10.04.2025

Planzeichenerklärung (entsprechend PlanZV)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der Baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB §§ 1-20 BauNVO

WA	allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
II	Vollgeschosse 2
GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4

überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

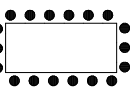
Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

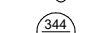
sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB



Flurstücksgrenze



Bestehende Flurstücksnummer innerhalb des Geltungsbereiches B-Plan



Bestehende Flurstücksnummer außerhalb des Geltungsbereiches B-Plan



Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Nutzungsschablone

Grundflächenzahl (GRZ) Zahl der Vollgeschosse

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

0,4	II
WA	o
ED	

Plangrundlage:
auf der Grundlage der Liegenschaftskarte